PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Canada

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : troisième trimestre de 2008

Le marché de l'habitation commence à se détendre

Mises en chantier
2008 : 215 475
2009 : 194 100
Ventes de logements existants*
2008 : 458 300
2009 : 446 600

Aperçu

Mises en chantier d'habitations : Grâce au dynamisme du segment des logements collectifs, la construction résidentielle demeurera vigoureuse cette année, malgré le repli attendu dans la catégorie des maisons individuelles. En effet, pour la septième année de suite, le nombre de mises en chantier d'habitations dépassera le cap des 200 000 en 2008, avant de descendre à 194 100 en 2009.

Reventes : Sur le marché de l'existant, les ventes ont été modérées par la montée des charges de remboursement hypothécaire observée ces dernières années. On prévoit que les transactions conclues par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®)[1] fléchiront de 11,9 % en 2008 et de 2,6 % en 2009.

Prix de revente : Le volume sans précédent de nouvelles inscriptions enregistré cette année a réduit les pressions haussières que subissent les prix depuis six ans. Le marché se rapprochant de son point d'équilibre, le prix S.I.A.® moyen progressera de 3,3 % cette année et de 3,0 % en 2009.

Les régions à surveiller

Saskatchewan : Après avoir reculé pendant 22 ans, le solde migratoire provincial a renoué avec des niveaux records en 2007. Grâce au secteur des ressources en plein essor à l'échelle mondiale, la Saskatchewan affichera cette année le taux d'expansion économique le plus élevé au pays (3,5 %). Par ailleurs, les mises en chantier d'habitations toucheront en 2008 un sommet inégalé en 25 ans, surtout en raison de l'effervescence économique et du revirement de la migration.

Table des matières

2 Perspectives nationales
5 Tendances en bref
6 Prévision pour le marché de la rénovation en 2008 et 2009

Rapports provinciaux

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador
19 Tableaux des prévisions

Perspectives du marché de l'habitation, Canada

– l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est **gratuite**.

*Les prévisions ont été élaborées avec les données disponibles au 21 juin 2008

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Colombie-Britannique :
L'expansion économique et la création d'emplois dans la province seront supérieures à la moyenne nationale cette année et en 2009. Malgré l'accroissement de la population et du nombre d'emplois, la demande de logements neufs se repliera en Colombie-Britannique en conséquence de l'offre abondante sur le marché de la revente, qui élargira le choix dont disposent les acheteurs éventuels. D'ici 2009, le volume de mises en chantier d'habitations se rapprochera de sa moyenne de long terme.

Perspectives nationales

En détail

Pour la septième année d'affilée, les mises en chantier d'habitations au Canada dépasseront le cap des 200 000 en 2008, le repli de la construction dans le segment des maisons individuelles étant en partie compensé par la production croissante de logements collectifs. Le nombre de mises en chantier fléchira de 5,6 % et s'établira à 215 475 cette année; il descendra ensuite de 9,9 %, soit à 194 100, en 2009. Néanmoins, la construction résidentielle demeurera vive en regard des années antérieures.

Trois facteurs expliquent le ralentissement du marché du neuf. D'abord, l'escalade des prix au cours des six dernières années a fait augmenter les charges de remboursement hypothécaire, ce qui a modéré la demande de logements pour propriétaire-occupant. Ensuite, la concurrence provenant du marché de l'existant s'est accrue par suite du nombre sans précédent de nouvelles inscriptions, de sorte que la demande ne déborde plus autant sur le marché du neuf. Enfin, la demande accumulée à la fin des années 1990 a presque été entièrement satisfaite; ainsi, les mises en chantier d'habitations vont tendre peu à peu vers des niveaux qui cadrent mieux avec les facteurs démographiques à long terme.

Sept des dix provinces connaîtront une décroissance de l'activité en 2008. Le repli le plus marqué se produira en Alberta où les mises en chantier devraient chuter de près du tiers (-15 586 unités) en glissement annuel. La Colombie-Britannique enregistrera la deuxième baisse en importance cette année, avec 3 395 unités en moins (-8,7 %). En contrepartie, l'Ontario, la Saskatchewan et Terre-Neuve-et-Labrador afficheront une hausse, qui atténuera le recul de l'activité prévu dans les sept autres provinces.

En 2009, le nombre de mises en chantier d'habitations à l'échelle nationale passera sous la barre des 200 000. Seul le Manitoba va connaître une hausse à cet égard, et l'activité demeurera stable à Terre-Neuve-et-Labrador. Les huit autres provinces accuseront des baisses supérieures à 10 % : le recul devrait atteindre 14,5 % en Ontario, 14,2 % en Saskatchewan, 12,0 % en Colombie-Britannique et 11,5 % en Alberta.

Les mises en chantier de maisons individuelles toucheront leur niveau le plus bas en sept ans

C'est la hausse des charges de remboursement hypothécaire qui aura l'incidence la plus marquée sur le segment des maisons individuelles, où le nombre de mises en chantier glissera sous les 100 000 pour la première fois depuis 2001 : il diminuera de 17,7 % en 2008 et s'établira à 97 925, puis glissera de 4,8 % l'an prochain pour descendre à 93 225.

Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations individuelles reculeront de 43,1 % en Alberta, de 18,5 % en Colombie-Britannique, de 13,9 % au Québec et de 10,1 % en Ontario. Seules les provinces de la Saskatchewan, de Terre-Neuve-et-Labrador et du Manitoba afficheront des hausses d'activité dans ce segment en 2008.

L'an prochain, la construction de maisons individuelles s'accélérera dans quatre provinces, tandis qu'elle ralentira dans les autres. En Ontario, la baisse sera de plus de 10 % pour la deuxième année de suite, s'établissant à 14,9 %. La Nouvelle-Écosse (-12,3 %) et la Saskatchewan (-12,0 %) connaîtront aussi des diminutions importantes dans ce segment. En revanche, la production de maisons individuelles en 2009 enregistrera de modestes hausses en Alberta, au Manitoba, au Québec et à Terre-Neuve-et-Labrador.

Les logements collectifs gagnent en popularité

Avec l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire, la demande de logements collectifs, moins coûteux (maisons en rangée, jumelés et appartements) s'accroît aux dépens des maisons individuelles. Pour la première fois depuis 1982, les mises en chantier de logements collectifs seront supérieures à celles de maisons individuelles, cette année et en 2009. Par ailleurs, 2009 sera la sixième année de suite où les mises en chantier de collectifs se chiffreront à plus de 100 000, ce qui ne s'était produit qu'une seule fois, entre 1968 et 1973.

Selon les prévisions, il se commencera 117 550 logements collectifs cette année : une hausse de 7,4 %. L'an prochain, ce chiffre devrait régresser de 14,2 % pour s'établir à 100 875. Il s'agira du premier repli de l'activité en glissement annuel à être observé depuis 1998, année où il s'était commencé à peine plus de 51 000 unités.

La construction dans le segment des appartements n'a cessé de s'intensifier au cours de 11 dernières années, depuis qu'elle a atteint son point le plus bas en 1996 (un peu plus de 23 000 unités). Cette recrudescence de l'activité a fait croître les mises en chantier de collectifs ces dernières années. En 2008, on prévoit que le nombre d'appartements commencés atteindra son niveau le plus élevé en 31 ans, grimpant de 18,8 % pour s'établir à 85 200, puis qu'il descendra de 14,1 % et se situera à 73 175 en 2009.

Les ventes S.I.A.® se replieront

Sur le marché de l'existant, les transactions diminueront de 11,9 % en 2008 pour se chiffrer à 458 300; elles reculeront ensuite de 2,6 % pour s'établir à 446 600 en 2009, car la progression des charges de remboursement hypothécaire pèsera sur la demande de logements pour propriétaire-occupant. Certes, l'escalade des prix depuis six ans a fortement accru l'avoir propre foncier des propriétaires-occupants, mais les accédants à la propriété éventuels se heurtent maintenant à des frais de possession très élevés, par comparaison à ceux qui ont acquis une habitation il y a cinq ou dix ans.

Les ventes ont ralenti au premier semestre de 2008, tandis que les nouvelles inscriptions ont poursuivi leur ascension vers des niveaux records. Du coup, le marché qui favorisait fortement les vendeurs depuis 2002 a retrouvé son équilibre dans presque tous les centres du pays.

La croissance des prix ralentira en 2008 et en 2009

Puisque le marché a nettement favorisé les vendeurs pendant une bonne partie de la décennie, les prix des logements existants ont monté d'entre 9 et 11 % annuellement au cours des six dernières années. La première moitié de 2008 a été caractérisée par un tassement des ventes S.I.A.® et un nombre record de nouvelles inscriptions, de sorte que le marché existant s'est équilibré au pays. La décélération de la variation mensuelle des prix S.I.A.® (par comparaison au même mois l'année précédente), constatée depuis peu, est partiellement attribuable au repli des ventes en Colombie-Britannique et en Alberta, où les prix moyens sont considérablement supérieurs à la moyenne nationale. À titre d'exemple, le prix S.I.A.® au Canada a progressé de 1,8 % en mai par rapport au même mois en 2007. Or, la hausse aurait été plus forte à 4,5 % si les ventes à l'échelle provinciale étaient demeurées à leur niveau de mai 2007.

Le marché de l'existant ayant retrouvé son équilibre au pays, la croissance des prix cadrera davantage avec le taux d'inflation global. Ainsi, en 2008 et 2009, le prix S.I.A.® moyen annuel s'élèvera respectivement de 3,3 % et de 3,0 %, pour atteindre 317 450 et 327 000 $.

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

Au premier trimestre de 2008, le produit intérieur brut (PIB) réel au Canada a glissé de 0,1 % (de 0,3 % dans le cas du PIB annualisé), l'accumulation des stocks ayant considérablement ralenti. Pendant cette période, la correction des stocks a fait diminuer de plus d'un point de pourcentage la croissance du PIB, tandis que le repli des exportations l'a abaissée d'environ un tiers de point (données non annualisées). La forte progression des salaires et du revenu augure bien pour les consommateurs, même si le taux de croissance annualisé des dépenses des particuliers est descendu à 3,2 %.

Depuis deux ans, c'est la demande intérieure qui constitue le moteur de l'économie canadienne, et elle jouera un rôle de premier plan encore cette année. La demande intérieure finale s'est accrue de 4,8 % en 2006 et de 4,2 % en 2007. Toutefois, les exportations nettes continueront à peser sur la croissance économique nationale, en raison de la vigueur du dollar canadien et de la léthargie de l'économie américaine. En plus de souffrir des prix élevés des marchandises, l'économie des États-Unis continue à subir les contrecoups de la correction du marché de l'habitation et de la crise prolongée qui sévit sur les marchés financiers. On s'attend à ce que le PIB réel du Canada avance de 1,5 % en 2008 et de 2,4 % en 2009.

[1] S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Les taux hypothécaires

Le Federal Open Market Committee a considérablement réduit le taux directeur aux États-Unis. Depuis septembre 2007, le taux des fonds fédéraux a chuté de 325 points de base et se situe actuellement à 2,00 %. Au Canada, le taux directeur a aussi reculé, mais dans une moindre mesure. La Banque du Canada a abaissé de 150 points de base son taux cible du financement à un jour depuis décembre 2007, le ramenant à 3,00 %.

Pour 2008, les taux affichés des prêts de un an se situeront entre 6,50 et 7,25 % et ceux des prêts de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %. L'an prochain, on prévoit que les taux hypothécaires gagneront entre 25 et 50 points de base.

La migration

Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, devrait s'accroître de 6,5 % en 2008 pour se situer juste au dessus de 245 000, puis il devrait rester à peu près à ce niveau l'an prochain. Les volumes exceptionnellement élevés d'immigration continueront d'alimenter la demande de logements. La majorité des immigrants nouvellement arrivés emménagent d'abord dans un logement locatif. Au fil du temps, ils accèdent à la propriété. L'Ouest canadien enregistre un afflux net de migrants interprovinciaux, au détriment des provinces du Centre du pays. Ce bilan migratoire positif continuera à y stimuler la demande cette année et aussi l'an prochain.

L'emploi et le revenu

Au premier semestre moitié de 2008, le nombre d'emplois a augmenté de presque 127 000 au pays; en juin, il s'est accru de 1,7 % en glissement annuel. Puisque le Canada compte maintenant un nombre presque record de personnes occupées, la création d'emplois sera limitée à l'avenir par l'expansion démographique. Le taux de croissance de l'emploi devrait se situer à 1,7 % cette année puis descendre à 1,2 % en 2009. Les salaires et les revenus continueront à progresser en raison du resserrement du marché du travail.

TENDANCES EN BREF

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires se sont redressés à la mi-juin, annulant ainsi une partie des baisses observées en début d'année. On prévoit que les taux demeureront bas en 2008 et en 2009 par rapport aux années antérieures. Néanmoins, il y aura une hausse des charges de remboursement hypothécaire, car la faiblesse des taux hypothécaires ne suffira vraisemblablement pas à compenser les effets de la montée des prix; par conséquent, la demande de logements de type propriétaire-occupant fléchira, particulièrement chez les accédants à la propriété.
Emploi	La proportion de Canadiens occupant un emploi frôle actuellement un niveau record. Selon les prévisions, la création d'emplois va ralentir, car elle sera de plus en plus limitée par la croissance démographique. Les salaires et les revenus continueront à progresser en raison du marché du travail serré, ce qui renforcera la demande intérieure. Par ailleurs, la création d'emplois alimentera encore la demande de logements, mais dans une moindre mesure que l'an dernier.
Revenu	Le marché du travail tendu se traduira de nouveau par une augmentation des salaires et du revenu. La croissance du revenu viendra compenser partiellement l'impact des charges de remboursement hypothécaire plus élevées sur la demande d'habitations de type propriétaire-occupant.
Migration nette	On s'attend à ce que le solde migratoire augmente en 2008 et demeure élevé en 2009. La migration interprovinciale nette vers l'Ouest continuera à renforcer la demande d'habitations dans ces régions, aux dépens du centre du pays.
Accroissement naturel de la population	Comme la population canadienne vieillit, de moins en moins d'habitants sont en âge de concevoir. La diminution du taux de natalité qui en résulte restreint l'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès), ce qui finira, à moyen terme, par affaiblir la demande de logements.
Confiance des consommateurs	L'Indice des attitudes des consommateurs établi par le Conference Board du Canada a accusé une forte baisse cet été. Il s'agissait de la diminution la plus importante à être enregistrée depuis la période ayant suivi l'ouragan Katrina lorsque les prix de l'essence avaient monté en flèche. La confiance des consommateurs étant ébranlée, certains reporteront à plus tard les achats de biens importants, comme un logement.
Marché de la revente	La montée des charges de remboursement hypothécaire pèsera sur la demande de logements pour propriétaire-occupant, particulièrement dans le cas des accédants à la propriété, qui n'ont pas été avantagés par le fort renchérissement des habitations ces six dernières années. Sous l'effet conjugué du repli des ventes et du nombre sans précédent d'inscriptions, le marché de l'existant a retrouvé son équilibre. Dans ce contexte, l'augmentation des prix des logements cadrera davantage à l'avenir avec le taux d'inflation global; toutefois, la composition du stock d'habitations vendues influera aussi sur le prix moyen à l'échelle nationale.
Taux d'inoccupation	L'intensification de la concurrence livrée par le segment des habitations en copropriété et les modestes volumes de construction sur le marché locatif seront en partie neutralisés par la vive demande de logements locatifs, attribuable au nombre élevé d'immigrants et à l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Ainsi, les taux d'inoccupation dans l'ensemble des principaux centres urbains du Canada demeureront relativement stables cette année et en 2009.

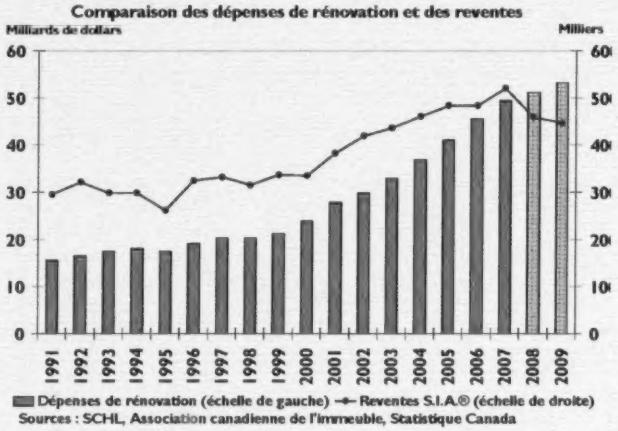
Prévision pour le marché de la rénovation en 2008 et 2009

Le nombre record de logements existants vendus ces dernières années, la grande quantité d'habitations mises en chantier et la vitalité du marché de l'emploi ont été les moteurs des fortes dépenses de rénovation en 2008 et continueront de l'être en 2009.

Les dépenses de rénovation vont continuer à croître

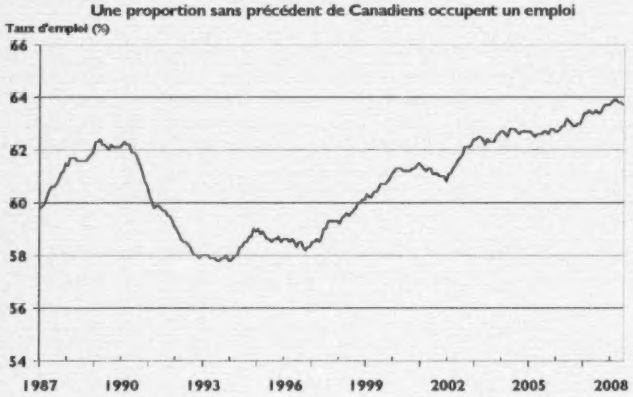
Portées par l'excellente performance de l'économie canadienne et plus précisément par la vigueur des marchés de l'habitation et de l'emploi, les dépenses de rénovation augmentent à un rythme constant depuis 1999. Le pourcentage sans précédent de Canadiens occupant un emploi s'est traduit par une progression régulière du revenu, laquelle a contribué à raffermir la confiance des consommateurs et à accroître les ressources financières dont disposent les ménages pour rénover leur habitation. Les bas taux hypothécaires, le nombre record de ventes de logements existants et la grande quantité d'habitations mises en chantier ces cinq dernières années ont également favorisé l'accélération de l'activité dans le secteur de la rénovation.

Comparaison des dépenses de rénovation et des reventes



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada

Une proportion sans précédent de Canadiens occupent un emploi



Puisque toutes les provinces, sauf Terre-Neuve-et-Labrador, connaîtront une diminution des ventes de logements existants en 2008, la croissance des dépenses de rénovation ralentira. Celles-ci demeureront néanmoins élevées : elles progresseront de 3,3 % pour atteindre près de 51,1 milliards de dollars cette année. Avec le redressement des dépenses de rénovation au Québec en 2009, les dépenses de rénovation au niveau national s'accroîtront de 4,2 % pour se situer à 53,2 milliards de dollars l'an prochain.

Les marchés de la revente demeureront dynamiques en 2008 et en 2009

Les ventes de logements existants sont le principal moteur des dépenses de rénovation, car les ménages tendent à rénover dans les trois années suivant l'acquisition d'une habitation existante. En 2007, le nombre de transactions S.I.A.® a atteint le sommet absolu de 520 192, dépassant ainsi de plus de 36 000 l'ancien record établi en 2005.

Cette année, les ventes d'habitations existantes fléchiront de 11,9 % et se chiffreront à 458 300. La baisse de 2,6 % prévue en 2009 les ramènera à près de 446 600, un niveau néanmoins élevé par rapport aux années antérieures. La légère hausse des ventes en Alberta, au Manitoba et au Québec aura un effet perceptible. La cadence sans précédent de l'activité sur le marché de la revente ces dernières années et le nombre considérable de transactions attendu durant la période à l'étude alimenteront fortement les dépenses de rénovation, les propriétaires investissant dans l'amélioration de leur logement nouvellement acquis.

La montée des charges de remboursement hypothécaire aura un effet modérateur sur la hausse des dépenses de rénovation

Le renchérissement des habitations a fait croître l'avoir propre foncier des propriétaires, qu'ils peuvent utiliser pour financer des travaux de rénovation. Le dégagement d'avoir propre foncier au moyen d'un prêt de refinancement ou de marges de crédit garanties sert souvent à financer d'importantes rénovations. Toutefois, nombreux sont les acheteurs d'habitations qui risquent de voir augmenter leurs charges de remboursement hypothécaire (dont les acquéreurs d'un logement d'un cran supérieur et les accédants à la propriété), car la hausse des prix des logements dépasse les gains réalisés au chapitre du revenu. Cette conjoncture pèsera sur la croissance des dépenses de rénovation en 2008 et en 2009.

Prévisions régionales des dépenses de rénovation

Région de l'Atlantique : le ralentissement de l'économie et des reventes se répercute sur les dépenses de rénovation

Le refroidissement des perspectives économiques et la baisse de la confiance des consommateurs limiteront la croissance des dépenses de rénovation en 2008 et 2009. Le déplacement de la demande vers le marché du neuf au détriment du marché de l'existant aura aussi un effet modérateur sur l'activité. Dans le Canada atlantique, la demande s'oriente depuis peu vers les logements neufs, les acheteurs manifestant un intérêt grandissant pour les habitations à meilleur rendement énergétique et les nouveaux lotissements offrant davantage d'options que le marché de l'existant. En revanche, vu l'expansion de l'offre sur le marché de la revente en 2008 et donc de la concurrence, on prévoit que les vendeurs réaliseront des travaux de rénovation afin d'accroître l'attrait de leur propriété et d'en accélérer la vente. Autres facteurs qui stimuleront les dépenses de rénovation : la hausse des coûts de l'énergie et le fait que le parc de logements du Canada atlantique est en général plus ancien et plus énergivore. Enfin, le renchérissement des matériaux et de la main-d'œuvre, qui s'est répercuté sur le prix des logements neufs, devrait ramener une partie de la demande vers le marché de l'existant d'ici la fin de 2008. Cela favorisera l'activité dans le secteur de la rénovation en 2009, les acheteurs effectuant des travaux après avoir emménagé dans leur habitation nouvellement acquise.

Québec : L'investissement dans la rénovation reculera en 2008, avant de reprendre en 2009

L'affaiblissement de la conjoncture économique et le repli récent du marché de l'existant se traduiront par un léger recul des dépenses de rénovation cette année au Québec. Néanmoins, le niveau des dépenses restera élevé, grâce à la hausse récente de l'emploi, à l'augmentation du revenu disponible et aux conditions d'emprunt favorables. En 2009, la croissance reprendra, avec le redressement du marché de la revente. Les dépenses de rénovation au Québec devraient donc atteindre tout près de 12 milliards de dollars en 2008 et 13 milliards en 2009, dépassant ainsi de nouveau les montants investis dans la construction.

Ontario : Les dépenses de rénovation resteront fortes

Comme on pouvait s'y attendre, les dépenses de rénovation en Ontario sont demeurées robustes en 2007, grimpant de 8,9 %. Elles auront certes un effet tonique sur le secteur résidentiel en 2009, mais leur taux de progression commencera à fléchir. On peut s'attendre à ce qu'il se situe à 3,5 % en 2008, puis à 2 % en 2009, année où les dépenses de rénovation dépasseront le cap des 20,4 milliards de dollars.

Une série de facteurs concourront au repli de l'activité par rapport à 2007 : la légère remontée des taux d'intérêt, le tassement de l'économie provinciale et la décélération des ventes de logements existants. En contrepartie, plusieurs facteurs stimuleront la croissance des dépenses de rénovation, notamment les efforts déployés pour accroître l'efficacité énergétique dans un contexte mondial où les prix de l'énergie sont élevés et où la concurrence sévit sur le marché, des facteurs qui inciteront les propriétaires à améliorer leur habitation avant de la mettre en vente.

Région des Prairies : Le Manitoba arrivera en tête à l'échelle nationale en 2008 et 2009

Les dépenses de rénovation dans les provinces des Prairies continueront à s'intensifier au cours des prochaines années. En 2008, elles atteindront près de 8,5 milliards de dollars : une hausse de 11 % en regard de 2007. Grâce à la cadence sans précédent des ventes de logements existants l'an dernier en Saskatchewan et au Manitoba, ces deux provinces réaliseront les gains les plus élevés, car beaucoup de propriétaires entreprendront des travaux de rénovation en vue de personnaliser leur logement nouvellement acquis. De plus, l'escalade des prix des habitations existantes dans ces deux provinces permettra aux propriétaires d'utiliser leur avoir propre pour financer leurs travaux de rénovation.

En 2009, on prévoit que le Manitoba connaîtra la plus vive hausse des dépenses de rénovation à l'échelle nationale, vu le nombre de transactions quasi record observé sur le marché de l'existant et le parc de logements vieillissant qui y nécessite des réparations. En Saskatchewan, et surtout en Alberta, le rythme de croissance des dépenses ralentira par suite du repli des ventes de logements existants. Les prix se stabilisant sur le marché de la revente de l'Alberta, les propriétaires ne peuvent plus compter sur une forte hausse de leur avoir propre pour financer des travaux de rénovation.

Colombie-Britannique : le rythme des rénovations traduit l'accalmie du marché de la revente

Les dépenses de rénovation en Colombie-Britannique contribuent grandement à l'investissement dans le secteur résidentiel, si bien que leur valeur est comparable aux sommes engagées dans la construction d'habitations. Après avoir connu quelques années de vive croissance, elles devraient cependant progresser plus lentement en 2008 et 2009, les gens étant moins susceptibles d'apporter des modifications à leur logement lorsque le marché de la revente est plus calme.

En revanche, d'autres facteurs stimuleront les dépenses de rénovation, notamment la tendance de certains consommateurs à rénover leur logement plutôt que de déménager, ainsi que les réparations et les travaux d'entretien effectués dans les habitations anciennes. À Vancouver, par exemple, un peu moins de la moitié des répondants à l'Enquête sur la rénovation et l'achat de logements effectuée par la SCHL ont indiqué que le motif de leurs rénovations était d'effectuer des réparations et des travaux d'entretien. Parmi les autres travaux couramment réalisés figurent la pose de revêtement de sol, le réaménagement d'une pièce, la peinture et la pose de papier peint.

Dépenses de rénovation et de construction

		Rénovation			Construction		
		2007	2008P	2009P	2007	2008P	2009P
Terre-Neuve-et-Labrador	(M$)	842	890	915	427	490	525
	(Var. en %)	8,6	5,8	2,8	18,9	14,9	7,2
Île-du-Prince-Édouard	(M$)	174	165	160	118	121	115
	(Var. en %)	10,9	-4,7	-3,3	7,0	2,3	-4,9
Nouvelle-Écosse	(M$)	1 496	1 540	1 570	810	857	875
	(Var. en %)	8,9	3,0	1,9	4,3	5,8	2,1
Nouveau-Brunswick	(M$)	1 163	1 200	1 225	575	585	595
	(Var. en %)	9,4	3,2	2,1	11,7	1,7	1,8
Québec	(M$)	12 393	12 020	12 926	8 105	7 511	7 503
	(Var. en %)	9,1	-3,0	7,5	8,5	-7,3	-0,1
Ontario	(M$)	19 324	20 005	20 402	13 979	14 441	13 647
	(Var. en %)	8,9	3,5	2,0	-0,1	3,3	-5,5
Manitoba	(M$)	1 516	1 786	2 003	862	976	1 124
	(Var. en %)	9,1	17,8	12,1	21,4	13,3	15,2
Saskatchewan	(M$)	1 348	1 506	1 621	899	1 299	1 222
	(Var. en %)	9,8	11,7	7,6	68,6	44,6	-6,0
Alberta	(M$)	4 804	5 182	5 435	9 754	8 794	8 442
	(Var. en %)	9,6	7,9	4,9	19,9	-9,8	-4,0
Colombie-Britannique	(M$)	6 358	6 770	6 960	7 928	8 479	8 748
	(Var. en %)	9,0	6,5	2,8	7,7	7,0	3,2
Canada	(M$)	49 417	51 066	53 218	43 456	43 554	42 796
	(Var. en %)	9,1	3,3	4,2	8,7	0,2	-1,7

Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions pour 2008 et 2009)

Répartition des dépenses de rénovation (Millions de dollars et variation annuelle en pourcentage)			
	2007	2008P	2009P
Modifications et améliorations	36 889	37 982	40 064
Variation en %	9,9	3,0	5,5
Réparations	12 528	13 084	13 153
Variation en %	6,7	4,4	0,5

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL pour 2008 et 2009.

Colombie-Britannique

Aperçu

Repli prévu des mises en chantier d'habitations

Malgré la croissance de la population et du nombre d'emplois en Colombie-Britannique, la construction ralentira dans la province, conséquence de l'offre abondante sur le marché de la revente. D'ici à l'an prochain, le volume de mises en chantier d'habitations diminuera et se rapprochera de la moyenne de long terme. On aura entamé la construction d'environ 36 000 habitations en 2008 et d'un peu moins de 32 000 en 2009.

Grâce à l'immigration, la population de la Colombie-Britannique augmentera à un rythme plus rapide que la moyenne nationale, ce qui soutiendra la demande de logements. La province constitue une destination de choix pour les immigrants internationaux et les migrants en provenance d'autres provinces. Le bas taux de chômage et les excellentes perspectives d'emploi attireront davantage d'immigrants. Les deux tiers des nouveaux arrivants dans la province s'établiront à Vancouver.

Sur le plan économique, la Colombie-Britannique réalisera une meilleure performance que la moyenne nationale. Le taux de chômage restera bas, et la création d'emplois sera limitée par la taille de la population active. Compte tenu du marché du travail très serré, les salaires augmenteront. De plus, la faiblesse qui touche les secteurs des forêts et du commerce par suite de la conjoncture américaine, persistera. L'Indice des attitudes des consommateurs de la Colombie-Britannique a reculé à la mi-année, mais il devrait se stabiliser, ce qui atténuera le repli de la demande de logements.

L'intensification de l'offre sur le marché de la revente se traduira par un plus vaste choix pour les candidats à l'achat et modérera la demande de logements neufs. Aussi, la construction résidentielle ralentira, à mesure que l'offre et la demande se rapprocheront de leur point d'équilibre.

En détail

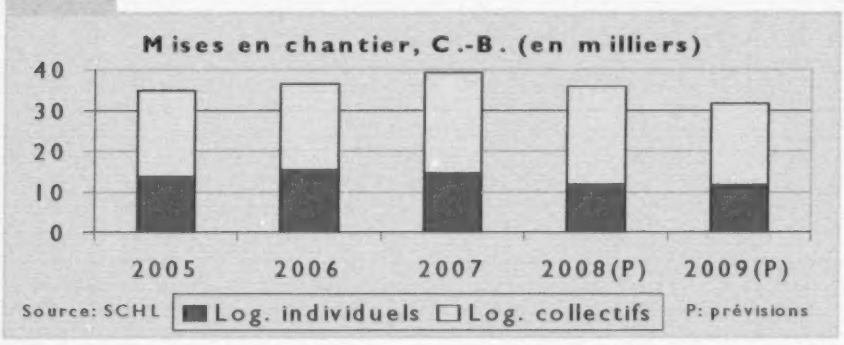
Mises en chantier, logements individuels : Les constructeurs s'adaptant à l'évolution du marché, les mises en chantier d'habitations individuelles descendront à leur niveau le plus bas en cinq ans. Les coûts élevés des matériaux et des terrains et la diminution de l'abordabilité vont accélérer le déplacement de l'activité vers les catégories de logements à plus forte densité.

Mises en chantier, logements collectifs : Les constructeurs commenceront moins de logements collectifs que par le passé. Le nombre de copropriétés en construction atteint un niveau presque sans précédent. Vu l'allongement de la durée de construction des ensembles complexes, les constructeurs d'habitations demeureront occupés malgré le repli du nombre de mises en chantier.

Reventes : L'augmentation des charges de remboursement hypothécaire pèsera sur la demande d'habitations pour propriétaire-occupant. On peut donc s'attendre à une diminution des ventes de logements existants cette année. L'offre s'intensifiant sur le marché de la revente, les acheteurs disposeront d'un choix plus vaste. Les ventes devraient donc se chiffrer autour de 85 000 en 2009.

Prix : Sous l'effet conjugué de la multiplication des inscriptions et de la diminution des ventes, la demande et l'offre se sont équilibrées. Le rythme de croissance des prix, qui a atteint 10 % et plus au cours des quatre dernières années, ralentira pour se situer beaucoup plus près du taux d'inflation global.

Figure 1



Faits saillants au niveau provincial

La migration constitue l'un des principaux piliers de la croissance démographique en Colombie-Britannique, en plus d'être un moteur de la demande de logements et, depuis peu, une source de main-d'œuvre qualifiée pour le secteur de la construction. En 2007, presque les deux tiers des immigrants étaient des travailleurs spécialisés, des investisseurs, des entrepreneurs et des travailleurs autonomes ou appartenaient à d'autres catégories économiques. Le Programme des candidats de la Colombie-Britannique offre un processus d'immigration accéléré aux travailleurs qualifiés et aux entrepreneurs expérimentés souhaitant s'installer dans la province et devenir résidents permanents du Canada. Au premier trimestre de 2008, la migration internationale nette s'est traduite par près de 10 000 personnes de plus dans la province. En 2008 et en 2009, au-delà de 100 000 personnes s'ajouteront à la population provinciale grâce à la migration totale, laquelle englobe les migrants en provenance des autres provinces.

Alberta

Aperçu

La flambée des prix de l'énergie stimule la croissance économique

Pour la sixième année de suite, le taux de croissance de l'économie albertaine sera supérieur à la moyenne nationale, atteignant 3,0 % en 2008. Le niveau record des cours du pétrole et l'ascension des prix du gaz naturel permettront de constituer d'importantes réserves financières pour compenser la faible hausse des dépenses de consommation des particuliers et le repli des mises en chantier d'habitations. De plus, l'essor des cours du pétrole brut fera en sorte que le secteur des sables bitumineux continuera à bénéficier d'investissements de plusieurs milliards de dollars. Comme les prix de l'énergie sont élevés, la croissance souffrira moins de la baisse des exportations nettes qu'en 2007.

En 2009, l'Alberta se classera de nouveau au premier rang parmi les provinces pour ce qui concerne le taux de croissance. Grâce à ses volumineux excédents, la province peut éliminer les primes d'assurance-maladie, ce qui va favoriser le redressement des dépenses de consommation. Par ailleurs, la manne de redevances attendue en raison des prix élevés de l'énergie cette année aura pour effet d'accélérer la réalisation des travaux d'infrastructure publique.

Malgré le rythme impressionnant de la croissance économique, le solde migratoire et le niveau de la création d'emplois paraîtront faibles dans la province en comparaison de ceux des dernières années. L'immigration internationale sera robuste par rapport aux normes mais ne suffira pas à compenser la forte baisse du solde migratoire interprovincial. L'Alberta a perdu récemment son statut de destination préférée des migrants interprovinciaux au profit de la Colombie-Britannique et de la Saskatchewan.

Le ralentissement de la migration limitera l'expansion de la population active. Cette situation va exacerber la pénurie de main-d'œuvre, de sorte que le taux de chômage demeurera proche des creux records. Après avoir connu une hausse sans précédent de 4,7 % en 2007, le taux de croissance de l'emploi tombera à 2,8 % cette année puis à 1,6 % en 2009.

En détail

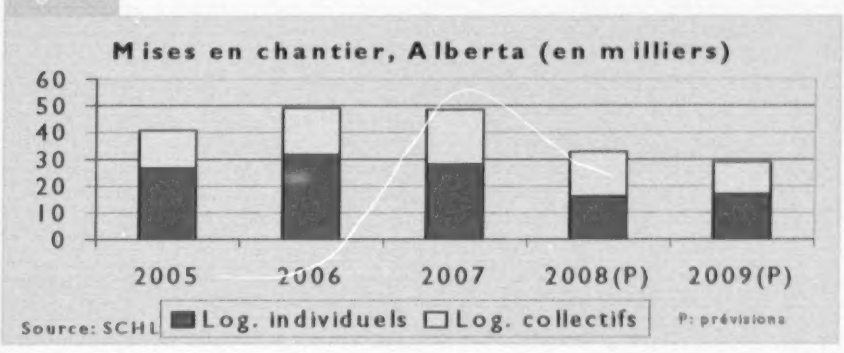
Mises en chantier, logements individuels : Elles descendront cette année à leur niveau le plus bas en 12 ans, car les constructeurs adapteront leur rythme d'activité pour tenir compte du recul du solde migratoire, de la surabondance de logements neufs inoccupés et de la concurrence incessante provenant de l'offre excédentaire sur le marché de la revente. L'escalade des prix des dernières années pèsera également sur la demande. Ainsi, les mises en chantier de logements individuels chuteront de 43 % cette année avant de remonter légèrement en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : Pour la première fois en 26 ans, le segment des logements collectifs enregistrera un nombre de mises en chantier supérieur à celui des maisons individuelles. On prévoit que 16 750 logements collectifs seront commencés cette année, et 12 000 en 2009. La baisse d'activité touchera principalement Calgary, car l'essor actuel de la construction dans la catégorie des appartements sera forcément suivi par une diminution de la production l'an prochain.

Reventes : Les ventes de logements existants chuteront de 20 % en 2008 – le repli le plus important depuis 1982. Malgré la récente décélération de la progression des prix, la demande se contracte en raison de la vive augmentation des charges hypothécaires par rapport aux années passées. L'accroissement négligeable des prix a aussi pour effet d'éliminer la demande de nature spéculative. On prévoit une stabilisation des ventes en 2009, une fois que les acheteurs seront convaincus que les prix se redressent.

Prix : Après avoir connu un rythme de croissance difficile à soutenir au cours des deux dernières années, le prix moyen des logements existants ne progressera que de 1 % en 2008. La conjoncture du marché favorise les acheteurs, en raison du surplus d'inscriptions courantes et de la régression des ventes. On peut s'attendre à ce que le marché se rapproche graduellement de son point d'équilibre et à ce que la hausse des prix soit un peu plus forte, soit de 3 %, en 2009.

Figure 2



Faits saillants au niveau provincial

Le gouvernement de l'Alberta a annoncé qu'il éliminerait les primes d'assurance-maladie à compter du 1er janvier 2009. Selon les documents budgétaires, cette mesure permettra aux Albertains et aux entreprises d'économiser plus d'un milliard de dollars annuellement. On prévoit en outre qu'elle stimulera la consommation, quoique pas autant que les « primes à la prospérité » accordées en 2006. Les primes d'assurance-maladie touchent 2,6 millions d'Albertains. Toutefois, dans le cas de 1,6 million d'entre eux, ces primes sont payées ou subventionnées par l'employeur. Par conséquent, bon nombre de résidents de l'Alberta ne pourront bénéficier pleinement de cette mesure que si les employeurs convertissent les économies ainsi réalisées en hausses de salaire.

Saskatchewan

Aperçu

Mises en chantier d'habitations : sommet inégalé en 25 ans

Stimulées par l'effervescence économique et un changement des mouvements migratoires, les mises en chantier d'habitations atteindront en 2008 leur niveau le plus élevé des 25 dernières années. Après avoir bondi de 62 % en 2007, elles devraient grimper de 12 % et se chiffrer à 6 700. La construction demeurera vigoureuse en 2009, quoique la progression accélérée des prix et la concurrence accrue provenant du marché de la revente limiteront à 5 750 le nombre de mises en chantier.

Soutenue par l'essor du secteur des ressources dans le monde, la Saskatchewan est la province qui affichera la plus forte croissance économique au pays : 3,5 % en 2008 et 3,0 % l'an prochain. Elle arrivera aussi au premier rang en ce qui concerne l'augmentation des exportations, grâce à une production accrue et à la hausse des prix de la potasse, du pétrole et des produits agricoles. L'augmentation impressionnante des dépenses de consommation et le gonflement des dépenses en immobilisations concourront également à l'expansion économique. Des travaux d'envergure dans les secteurs de la potasse, de l'uranium et du pétrole stimuleront les investissements liés à l'exploitation des ressources, tandis que les volumineux excédents de la province se traduiront par une intensification de l'investissement dans les infrastructures publiques.

Après avoir reculé pendant 22 ans, le solde migratoire a rebondi en 2007 et a atteint un record de 13 583 personnes. Certes, ce niveau sera difficile à maintenir, mais la migration nette demeurera néanmoins élevée grâce à l'accélération de la croissance économique et aux bonnes perspectives d'emploi. Par le passé, les faibles coûts du logement attiraient les migrants vers la Saskatchewan. Cet avantage s'est toutefois érodé, car le renchérissement des propriétés neuves et existantes a porté les prix à des sommets inégalés, y compris à l'échelle nationale.

Un léger repli de la migration et la faiblesse du taux de chômage vont limiter la progression de l'emploi, qui se chiffrera à 1,8 % en 2008 et à 1,6 % en 2009. Vu les conditions de plein emploi, beaucoup de postes à temps partiel seront remplacés par des emplois à temps plein. Cette conjoncture donnera lieu à d'autres hausses de revenu.

En détail

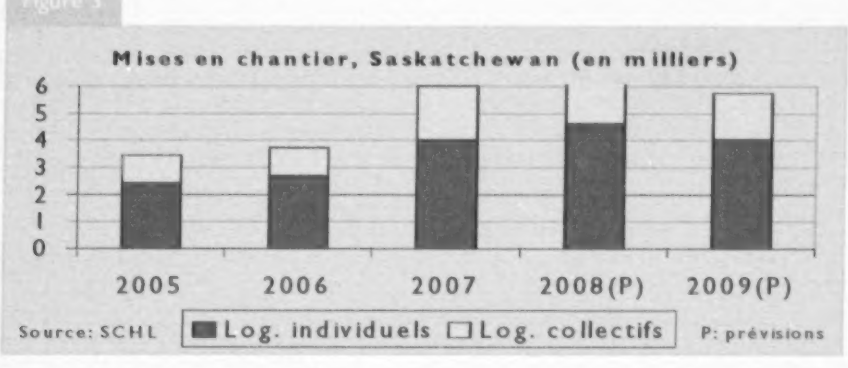
Mises en chantier, logements individuels : Elles seront au nombre de 4 600 en 2008 – du jamais vu en 29 ans. Le gros de l'activité sera concentré à Regina et à Saskatoon, tandis que près de 2 000 unités seront commencées dans les petits centres, à mesure que la demande se développera. La production diminuera en 2009, à cause du gonflement des stocks et de la multiplication des inscriptions sur le marché de la revente, qui livre concurrence au marché du neuf.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir presque doublé en 2007, les mises en chantier de logements collectifs augmenteront de 6 % en 2008. Le nombre d'unités en construction a atteint un niveau sans précédent en raison du total élevé de mises en chantier et des longues périodes de construction. En 2009, les promoteurs s'occuperont surtout d'écouler les stocks. De ce fait, les mises en chantier de logements collectifs fléchiront de 19 % pour se chiffrer à 1 700.

Reventes : Après avoir connu une année record en 2007, les ventes régresseront de 5 % en 2008 et de 7 % l'an prochain. En conséquence de l'escalade des prix et de la forte contraction de la demande de nature spéculative, le volume des ventes est moins extraordinaire que l'an dernier. Néanmoins, il se situera encore à l'un des niveaux les plus élevés jamais enregistrés jusqu'à présent.

Prix : Pour la deuxième année de suite, les prix des logements existants vont grimper de 30 % en 2008. Le gonflement des stocks et la baisse de la demande ralentiront toutefois la montée des prix l'an prochain, de sorte que ces derniers avanceront de 7 %. Ainsi, le prix moyen atteindra 225 000 $ en 2008 et 240 000 $ en 2009.

Figure 3



Faits saillants au niveau provincial

Les chambres immobilières de Regina et de Saskatoon signalent que les inscriptions courantes ont connu une augmentation spectaculaire. Selon les dernières données, Regina a enregistré un bond de 66 % à cet égard en glissement annuel, et Saskatoon, de 46 %. Les inscriptions courantes grimpent en raison de l'envolée des nouvelles inscriptions et du repli des ventes. La hausse des nouvelles inscriptions tient au fait que des propriétaires-occupants ont mis leur logement en vente en vue d'emménager dans une habitation nouvellement achevée. Les spéculateurs qui vendent les propriétés qu'ils ont acquises en 2007 contribuent également accroître le volume des inscriptions.

Manitoba

Aperçu

La construction et les dépenses de consommation alimentent l'expansion économique

Portée par la construction non résidentielle et les dépenses de consommation, l'économie du Manitoba continuera à prendre de l'expansion. En 2008, le PIB provincial connaîtra une hausse de 3 %, suivie d'une autre de 2,9 % en 2009 – des taux supérieurs à la moyenne nationale.

Les travaux de construction se poursuivront sur plusieurs chantiers d'envergure, parmi lesquels on compte l'agrandissement du canal de dérivation de la rivière Rouge, la nouvelle tour de bureaux de Manitoba Hydro et la nouvelle aérogare de l'aéroport international de Winnipeg. La centrale hydro-électrique Wuskwatim, d'une valeur de 1,3 milliard de dollars, et l'expansion de la mine Vale-Inco de Thompson, à laquelle on prévoit consacrer 750 millions de dollars, fourniront un élan additionnel à l'économie pendant la période prévisionnelle et au-delà. En outre, les gains réalisés dans les ventes au détail vont plus que compenser la diminution des expéditions manufacturières.

Le rythme de croissance de l'emploi en 2008 dépassera le taux de 1,6 % relevé en 2007. Le taux de chômage ayant rarement été si bas, il sera difficile de réaliser des gains semblables au chapitre de l'emploi l'an prochain sans une augmentation substantielle de la population active. Au cours des prochaines années, le taux de chômage du Manitoba se situera tout juste au dessus de 4 %, soit à un niveau qui ne s'est pas vu en plus de 30 ans et qui est bien inférieur à la moyenne nationale.

Étant donné l'excellente performance économique et le marché du travail serré du Manitoba, le solde migratoire demeurera élevé. Par le passé, les immigrants internationaux ont été plus nombreux que les migrants en provenance d'autres provinces, mais le bilan interprovincial s'est légèrement amélioré au premier trimestre. On peut s'attendre à ce que la migration nette annuelle se chiffre en moyenne à 8 550 au cours des prochaines années; elle frôlera ainsi le niveau record de 2007.

En détail

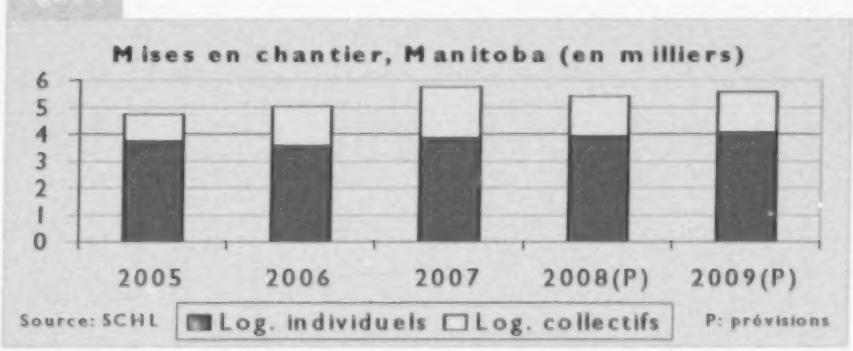
Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles s'élèveront à 3 900 en 2008 et à 4 050 en 2009 : des sommets inégalés depuis 1987. Les ventes de terrains dans le lotissement de Waverly West à Winnipeg monteront en flèche pendant la deuxième moitié de l'année, à mesure que l'installation des services sera terminée dans plusieurs nouvelles phases. Cependant, l'activité ne se limitera pas à Winnipeg, car la demande de résidences de villégiature et de résidences principales reste vive dans beaucoup de centres du Sud du Manitoba.

Mises en chantier, logements collectifs : En regard du niveau d'activité observé en 2007, le plus élevé des dernières décennies, le total de 1 500 mises en chantier de logements collectifs prévu en 2008 dénote certes une baisse marquée. Il sera néanmoins le troisième en importance à être enregistré en 21 ans. Par comparaison à celui des autres provinces, le stock de logements collectifs n'a pas beaucoup dépassé les moyennes à long terme au Manitoba. Les acheteurs éventuels continueront à chercher des solutions de rechange aux maisons individuelles, dont le prix ne cesse d'augmenter.

Reventes : Les ventes de logements existants reculeront légèrement en 2008 en raison de la grave pénurie d'inscriptions au premier trimestre. Grâce à la relance de l'offre sur le marché, l'activité reprendra toutefois son rythme vigoureux : le total des transactions atteindra 13 700 en 2008, avant de s'élever à 13 900 en 2009.

Prix : L'offre, qui était limitée au premier trimestre de 2008, s'est intensifiée, mais les pressions à la hausse exercées sur les prix persisteront durant une bonne partie de l'année. Le prix de revente moyen avancera de 14,1 % en 2008 : une hausse sans précédent. Le nombre accru d'inscriptions limitera la croissance des prix à 8 % l'an prochain, malgré les ventes records.

Figure 4



Faits saillants au niveau provincial

La construction résidentielle à Thompson recevra un coup de pouce au cours des années venir. En effet, un accord a été conclu entre la Ville et un promoteur en vue de produire au moins 110 logements dans la collectivité d'ici 2011. Au minimum, 30 seront construits annuellement en 2009, 2010 et 2011. De plus, si la demande le justifie, jusqu'à 300 unités pourraient être bâties pendant cette période.

Ontario

Aperçu

Ralentissement prévu de la construction résidentielle en Ontario

En 2008, le nombre de mises en chantier d'habitations bondira de près de 12 % pour se hisser à 76 025, avant d'être ramené à 65 000 en 2009. Depuis plusieurs années, les ventes sur le marché du neuf sont plus nombreuses que les mises en chantier, et les prévisions pour 2008 reflètent ce retard. Par ailleurs, l'incertitude économique, le renchérissement des logements neufs et le choix accru d'habitations sur le marché de la revente se traduiront par un repli des ventes sur le marché du neuf en 2008 et, par voie de conséquence, par une diminution des mises en chantier d'habitations en 2009.

La croissance économique faiblira en Ontario : elle ne progressera que de 0,3 % en 2008. En revanche, elle bondira de 1,9 % en 2009. La baisse prononcée prévue cette année s'explique par la diminution des exportations, l'allégement des stocks des entreprises et le recul des investissements. L'adaptation de la main-d'œuvre sera plus graduelle. L'économie sera donc soutenue par les consommateurs cette année. Par contre, le ralentissement de la création d'emplois limitera la remontée du taux d'expansion économique dans la province, qui, en 2009, sera inférieur à ce qu'il était en 2007.

Après avoir diminué de moitié l'an dernier, le bilan migratoire déficitaire de l'Ontario par rapport aux provinces de l'Ouest devrait se résorber progressivement. La hausse des coûts du logement et l'affaiblissement de la croissance de l'emploi dans l'Ouest canadien rendent cette région du pays moins attirante pour les Ontariens. Le niveau de l'immigration internationale reviendra quant à lui au sommet qu'il occupait au tournant du nouveau millénaire.

En détail

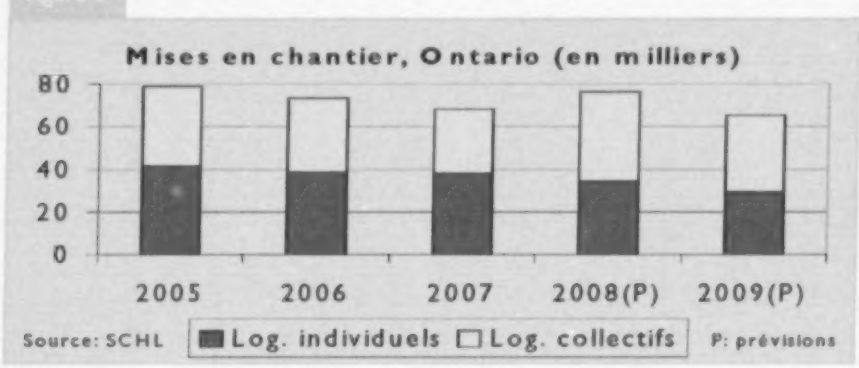
Mises en chantier, logements individuels : Leur nombre descendra à 34 075 en 2008 puis à 29 000 en 2009. Par suite de la montée des prix, la demande se déplace vers les logements collectifs neufs et les habitations existantes plus abordables que les maisons individuelles.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'élèvera à 41 950 en 2008 puis descendra à 36 000 en 2009. Puisque des ménages d'à peine 55 ans dont les enfants ont quitté la maison souhaitent maintenant emménager dans un logement plus petit, les appartements et les habitations en rangée constituent des créneaux d'avenir pour les constructeurs.

Reventes : Les reventes diminueront pour se chiffrer à 189 150 cette année, puis à 178 000 en 2009. Le taux de croissance du revenu nécessaire pour assumer les charges hypothécaires associées à un logement de prix moyen s'accroît plus rapidement que celui du revenu réel des ménages, ce qui exerce un effet modérateur sur la demande.

Prix : En Ontario, le prix S.I.A.® moyen avancera de 2,8 et 2,3 %, respectivement, en 2008 et en 2009, car le taux de croissance des prix suit la tendance cyclique des ventes.

Figure 5



Faits saillants au niveau provincial

L'Ontario tire sa force de la diversité de son économie. L'industrie automobile, depuis longtemps un élément moteur de l'économie ontarienne, a été durement touchée par la hausse du prix de l'essence et le ralentissement économique aux États-Unis. De surcroît, la chute des mises en chantier d'habitations du côté américain a secoué le secteur forestier, surtout dans le Nord-Ouest de la province. Malgré les nombreuses pertes de postes dans ces industries, l'emploi global dans la province s'est non seulement maintenu, mais a progressé. Même si l'effectif total dans le secteur manufacturier a diminué, l'emploi augmente dans certains domaines, notamment dans l'alimentation et la fabrication de machinerie. Toutefois, la croissance soutenue en Ontario tient essentiellement au secteur tertiaire, fort diversifié, qui crée des emplois quotidiennement dans les domaines des soins de santé, du commerce, de l'éducation, ainsi que dans les services professionnels et scientifiques.

Québec

Aperçu

Les mises en chantier demeureront nombreuses en 2008

Les conditions liées à l'achat d'une habitation sont, depuis peu, moins favorables qu'auparavant. Néanmoins, la croissance économique et démographique observée au Québec durant la dernière année contribuera à maintenir la demande de logements dans la province à des niveaux relativement élevés, tant en 2008 qu'en 2009. L'économie provinciale se développera grâce aux dépenses intérieures et aux investissements. De plus, la récente expansion de l'emploi et la hausse du revenu disponible continueront d'alimenter la demande. Aussi, la valeur élevée du dollar canadien a stimulé les investissements privés. À court terme, les travaux d'infrastructures du gouvernement et les réductions d'impôt seront d'importants facteurs de croissance économique. Par contre, les perspectives d'exportations restent moroses, car le taux de change actuel, la concurrence étrangère grandissante et le repli de la demande internationale (particulièrement dans le secteur de la fabrication) continuent à saper la croissance du PIB. Par conséquent, on s'attend à ce que le taux de croissance économique au Québec s'établisse à 0,9 % cette année et soit inférieur à 2 % en 2009. De son côté, l'emploi croîtra autour de 1 %.

Le solde migratoire augmentera dans les années à venir, à la faveur du dynamisme persistant de l'économie provinciale et de la hausse des cibles d'immigration établies par le gouvernement du Québec. Aussi, le vieillissement de la population continuera à soutenir la demande. En raison de ces facteurs et de la faiblesse relative des taux hypothécaires, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait atteindre 46 500 en 2008 et dépasser la barre des 45 000 l'an prochain.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le segment des maisons individuelles profitera de la conjoncture économique et financière actuelle, mais le récent accroissement de l'offre de logements existants limitera la demande. Par ailleurs, une certaine proportion d'acheteurs potentiels devraient graduellement délaisser les maisons individuelles au profit des logements collectifs (dont les jumelés, les maisons en rangée, voire les appartements en copropriété), qui sont habituellement moins chers. On prévoit ainsi que les fondations d'environ 20 000 maisons individuelles seront coulées, tant en 2008 qu'en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : Le contexte actuel favorisera le marché des logements collectifs. Cependant, alors que l'activité avait été vive en 2007 dans le créneau des maisons de retraite, la cadence de la construction ralentira : 27 500 logements collectifs seront commencés en 2008 et plus de 26 000 autres, en 2009.

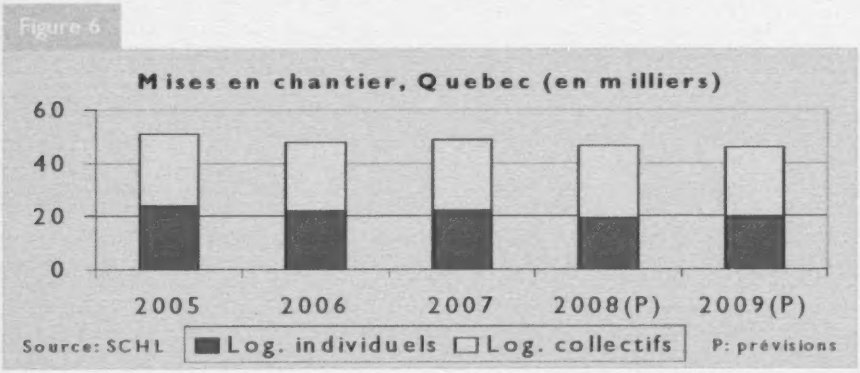
Reventes : Les ventes de logements existants devraient diminuer en 2008, mais elles demeureront nombreuses au cours des prochaines années. La demande de copropriétés (maisons en rangée et appartements) jouera un rôle de premier plan à cet égard. Le nombre de logements existants vendus par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) devrait être légèrement inférieur à 76 000 en 2008 et se situer autour de 77 000 en 2009.

Prix : Avec le repli des ventes et l'augmentation des stocks, la croissance des prix s'atténuera durant les prochaines années. Par suite de la contraction de la demande, la hausse des prix ne devrait pas dépasser les 5 % en 2008, ni en 2009. Par conséquent, le prix S.I.A.® moyen montera à près de 218 000 $ cette année et à 224 000 $ en 2009.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs effectuée par la SCHL au printemps 2008, le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois unités se situait à 2,5 % dans les centres urbains du Québec. Ces résultats témoignent d'une certaine stabilité en regard du taux relevé à la période correspondante en 2007 (2,4 %) et reflètent la conjoncture globale dans les régions métropolitaines de recensement (RMR). Quant aux petits centres urbains, le taux y était presque identique, à savoir 2,4 %, mais ces résultats indiquent une certaine détente du marché comparativement au printemps 2007, période où le taux d'inoccupation se situait entre 1,5 et 1,9 %. La conjoncture du marché varie davantage dans ces régions. Dans la plupart des principaux centres, l'offre et la demande de logements locatifs sont demeurées relativement stables au cours de la dernière année. Cependant, le marché s'est resserré dans le segment des grands appartements. Peu de logements ont été ajoutés au parc locatif, et la demande est demeurée forte.

Figure 6



Nouveau-Brunswick

Aperçu

Ralentissement de la croissance en vue

La croissance économique ne devrait pas dépasser 2 % en 2008, ni en 2009. C'est la hausse des prix de l'énergie et la vigueur du dollar canadien, conjuguées aux effets cumulatifs du repli de la croissance économique aux États-Unis, qui handicapent l'expansion de l'économie provinciale.

Étant grandement tributaire des exportations, la croissance économique au Nouveau-Brunswick continuera d'être entravée par ces facteurs.

Les travaux entrepris au terminal de gaz naturel liquéfié et la remise à neuf de la centrale de Point Lepreau dans la région de Saint John, ainsi que l'expansion des installations de la Potash Corporation à Sussex, continueront à stimuler la construction non résidentielle. En outre, l'établissement éventuel d'une nouvelle raffinerie de pétrole à Saint John renforcera le rôle de la région en tant que plaque tournante du secteur de l'énergie au Canada atlantique. Toutefois, aucune décision officielle n'est attendue à cet égard avant 2009.

Les défis persistent dans la province au chapitre de la population active, car les travailleurs des secteurs de la fabrication et des exportations se déplacent vers celui des services.

L'emploi devrait croître de 1,0 % en 2008 et de 1,2 % en 2009, les investissements de capitaux stimulant la croissance.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Au premier semestre de 2008, les mises en chantier de maisons individuelles ont été plus nombreuses qu'à la même période en 2007. Toutefois, leur progression a fléchi au deuxième trimestre. Même si la construction restera vigoureuse dans ce segment par rapport aux années antérieures, on prévoit qu'elle ralentira pendant le reste de 2008. Les difficultés de plus en plus nombreuses sur le plan économique mineront davantage la confiance des consommateurs. Le renchérissement de la main-d'œuvre continuera en outre d'atténuer les effets de la stabilité des cours des matières premières. Ainsi, on peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier de logements individuels fléchisse pour s'établir à 2 650 cette année et à 2 450 en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : Par suite de la montée des prix des maisons individuelles neuves, les jumelés continuent à gagner en popularité, surtout à Moncton, où le nombre de logements commencés dans ce segment au premier semestre a facilement dépassé le total relevé à la mi-année 2007. Grâce à la stabilité de la demande, la production d'appartements à Moncton et à Fredericton a également été supérieure à celle de 2007 au deuxième trimestre. En conséquence, on prévoit que les mises en chantier de logements collectifs progresseront légèrement pour atteindre 1 550 en 2008, avant de descendre à 1 425 en 2009.

Reventes : Après avoir obtenu des résultats plutôt médiocres au premier trimestre, le marché de la revente a repris du tonus, car la conjoncture est demeurée favorable aux acheteurs éventuels. Sous l'effet conjugué de la croissance limitée de l'économie et de l'emploi et de l'affaiblissement de la confiance des consommateurs, le nombre de ventes S.I.A.® descendra à 7 500 en 2008 et à 7 000 en 2009.

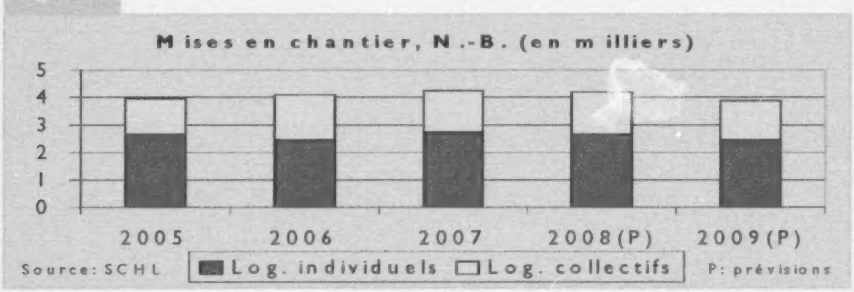
Prix : Bien que l'on s'attende à un tassement des ventes cette année, le nombre de nouvelles inscriptions devrait demeurer élevé, ce qui modérera la montée des prix. Ainsi, le prix moyen des habitations devrait s'établir à 143 000 $ en 2008 et à 146 000 $ en 2009.

Faits saillants au niveau provincial

Au début de l'année, il semblait que le marché de l'habitation du Nouveau-Brunswick allait être confronté à d'importantes difficultés en 2008. L'économie dans le Nord de la province, largement tributaire du secteur des ressources naturelles, a été durement touchée par des fermetures d'usines et des pertes d'emplois connexes. Dans le Sud de la province, les projets d'immobilisation de grande envergure, qui visent à faire tourner l'économie provinciale dans les années à venir, resteront à l'étape de la planification au moins jusqu'en 2009.

À la mi-année, le marché de l'habitation du Nouveau-Brunswick reste néanmoins vigoureux. Les mises en chantier de maisons individuelles sont plus nombreuses qu'à la période correspondante en 2007, bien que la cadence ait ralenti au deuxième trimestre. La construction de collectifs s'est aussi accélérée par rapport à l'an dernier, mais le type de logements qu'il se bâtit évolue en fonction de la demande des consommateurs. Dans le segment des appartements, l'activité a diminué dans certains centres urbains, au profit des jumelés et des maisons en rangée moins traditionnels, car les consommateurs n'hésitent pas à chercher des solutions de rechange aux maisons individuelles.

Figure 7



Nouvelle-Écosse

Aperçu

La croissance économique rencontre encore des obstacles

L'économie de la Nouvelle-Écosse doit encore faire face à de nombreux défis, les industries et les entreprises ayant toujours du mal à demeurer compétitives à l'échelle mondiale.

Comme dans le reste du Canada atlantique, la hausse des prix de l'énergie, l'appréciation du dollar canadien et la morosité de l'économie américaine continueront à brider l'expansion économique de la province.

La recrudescence des investissements dans le secteur non résidentiel et certaines composantes particulières du secteur tertiaire, notamment dans les domaines financiers, professionnels et scientifiques, ainsi que dans ceux de l'information et de la culture, constitueront le pivot de la croissance économique.

Les perspectives reposent également sur Deep Panucke, qui devrait contribuer à accélérer le rythme de croissance vers la fin de 2008 et aussi en 2009.

L'incertitude persiste toutefois, notamment, quant à l'usine de pétrochimie et de gaz naturel liquéfié, ainsi qu'au sujet du projet de terminal à conteneurs en eau profonde. Ensemble, ces chantiers devraient nettement renforcer les perspectives de croissance en 2009.

L'exode vers l'Ouest a ralenti, mais les sociétés souhaitant inciter les travailleurs néo-écossais à retourner au bercail continueront de faire concurrence aux entreprises qui investissent dans le développement énergétique des Prairies.

Les perspectives de croissance commenceront à s'améliorer vers la fin de 2009, à mesure que les projets associés au secteur de l'énergie passeront de l'étape de la planification au stade de la construction.

L'économie croîtra de 1,4 % en 2008 et de 1,7 % l'an prochain.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Elles devraient diminuer légèrement et se chiffrer à 2 850 en 2008 et à 2 500 en 2009. La progression des coûts et la taille réduite des ménages continueront à peser sur la demande dans ce segment. En revanche, le désir grandissant des consommateurs de posséder une habitation à bon rendement énergétique, compte tenu de la hausse des coûts de l'énergie, permettra de maintenir la demande de logements neufs stable au cours de l'horizon prévisionnel.

Mises en chantier, logements collectifs : Leur nombre diminuera en 2008 et se situera autour de 1 625, en conséquence de problèmes liés au calendrier d'exécution des travaux. Il remontera à 1 700 en 2009. Vu le renchérissement constant des maisons individuelles, la demande de logements collectifs demeurera dynamique dans toute la province. Ainsi, la demande d'appartements, de jumelés et particulièrement de maisons en rangée, sera forte, car ces catégories de logements constitueront une solution de rechange aux habitations individuelles pendant la période de prévisions.

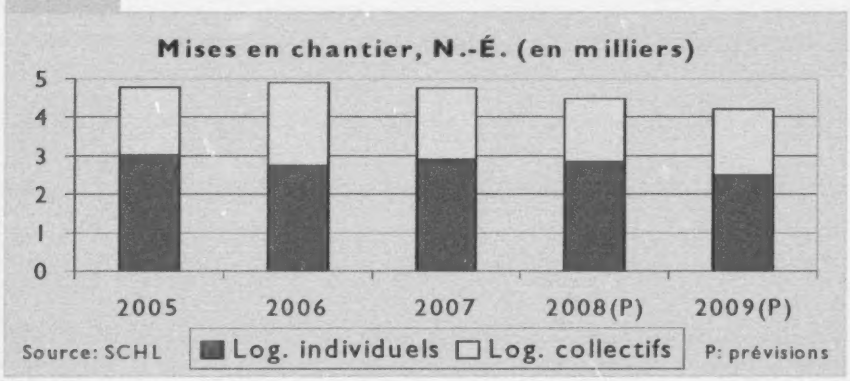
Reventes : La raréfaction de l'offre sur le marché de l'existant, survenue après qu'ait été enregistrées des ventes S.I.A.® records dans la province en 2007, a entraîné un repli du nombre de transactions depuis janvier. Avec la relance de l'offre au printemps, les ventes de logements existants se sont intensifiées. On peut toutefois s'attendre à ce qu'elles ralentissent pour se chiffrer à 11 100 en 2008 et à 10 500 en 2009.

Prix : Après être montée en flèche récemment, la croissance des prix S.I.A.® s'affaiblira en 2008 de même que l'an prochain, lorsque l'offre commencera à progresser. Néanmoins, on s'attend à ce que les prix de vente continuent de croître à un rythme supérieur au taux d'inflation. Ils devraient avancer de 5,0 % en 2008 et de 2,4 % l'année suivante.

Faits saillants au niveau provincial

La demande de main-d'œuvre continue à faire sentir ses effets sur le secteur de la construction résidentielle en Nouvelle-Écosse, entraînant des délais et des problèmes par rapport au calendrier d'exécution des travaux. À la fin de juin 2008, on a dénombré 3 442 unités en construction dans la province, comparativement à 3 370 à pareille époque un an plus tôt. Le volume de construction exerce de fortes pressions sur les membres de l'industrie. En contrepartie, cette activité permet à d'autres travailleurs de rester près de leur lieu de résidence plutôt que d'émigrer vers l'Ouest. D'après les données désaisonnalisées de juin, l'emploi s'est accru de 22 % d'une année à l'autre dans le secteur de la construction.

Figure 8



Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

La croissance demeure faible

L'économie de la province va continuer à ralentir en 2008 et 2009, toujours limitée par l'appréciation du dollar canadien, la hausse des prix de l'énergie et le repli de l'économie américaine, entre autres. Ces facteurs vont continuer d'assombrir les perspectives de croissance des principaux secteurs économiques, tels que l'agriculture, la fabrication et le tourisme. Par ailleurs, la hausse des prix de l'engrais et d'autres facteurs de production agricole, conjuguée à l'intensification de la concurrence mondiale, posera encore des difficultés au marché de la pomme de terre. Des gains au chapitre de l'emploi enregistrés dans le secteur tertiaire, particulièrement dans le domaine de la technologie de l'information, contribueront toutefois à atténuer l'affaiblissement global de la conjoncture.

Pour sa part, l'emploi progressera de 1,2 % en 2008 puis de 0,6 % en 2009. Quant à la croissance économique, elle demeurera inférieure à 2,0 % au cours de cette période.

La hausse des investissements dans la construction non résidentielle contrebalance partiellement le tassement de l'activité du côté résidentiel cette année. Toutefois, à long terme, les entreprises de l'Île-du-Prince-Édouard devront investir dans des machines et du matériel pour demeurer concurrentielles à l'échelle mondiale.

En détail

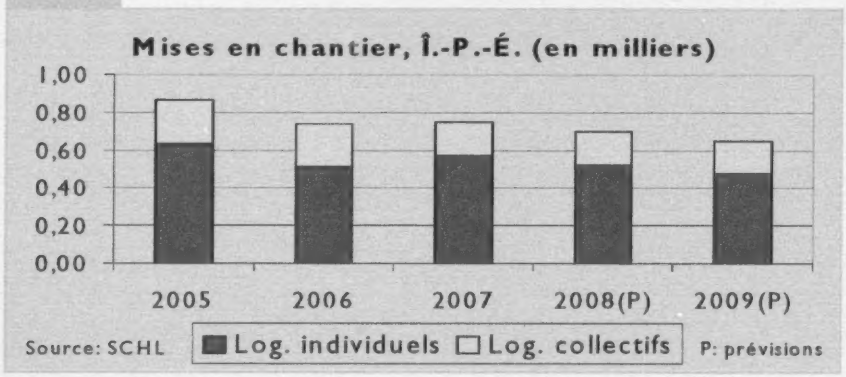
Mises en chantier, logements individuels : D'après les prévisions, la construction de maisons individuelles ralentira au cours des deux prochaines années, notamment à cause de l'escalade des prix et du ralentissement de l'économie. On prévoit donc que 525 logements individuels seront commencés en 2008 et 475 autres en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs devrait demeurer stable au cours de la période de prévisions, compte tenu de l'intensification de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant. Deux variables stimuleront cette demande : le vieillissement de la population et le renchérissement des maisons individuelles. Les logements collectifs attireront les groupes concernés en raison des commodités qu'ils offrent et de leur prix. On devrait donc entamer la construction de 175 logements annuellement dans ce segment au cours des deux prochaines années, soit presque autant qu'en 2007.

Reventes : Les ventes de logements existants fléchiront en 2008, après avoir affiché d'excellents résultats en 2007, année où les ventes S.I.A.® ont touché un nouveau sommet. L'activité devrait redescendre à des niveaux plus susceptibles d'être maintenus au cours des deux prochaines années, car la confiance des consommateurs faiblit et la récente hausse des prix limitera le nombre d'accédants à la propriété sur le marché. Ainsi, on prévoit que les ventes S.I.A.® diminueront pour se chiffrer à 1 400 en 2008 et à 1 300 en 2009.

Prix : La croissance des prix devrait ralentir pour suivre de près le taux d'inflation, après avoir connu un rythme beaucoup plus rapide durant les sept dernières années. Toutefois, la demande de logements en milieu urbain, particulièrement de propriétés situées sur le bord de l'eau, devrait continuer de progresser à une cadence plus rapide que la moyenne provinciale. On s'attend à ce que le prix S.I.A.® moyen monte à 140 000 $ d'ici la fin de 2009.

Figure 9



Faits saillants au niveau provincial

On dresse actuellement des plans en vue du réaménagement de l'immeuble Dominion au centre-ville de Charlottetown. Bâtiment fédéral depuis les années 1950, ces locaux ont récemment été remplacés par l'immeuble Jean Canfield. L'ancien bâtiment datant des années 1950 offre une superficie impressionnante de 176 000 pieds carrés et se situe sur un terrain de plus de 1,5 acre. Il a abrité, entre autres, un bureau de poste et, jusqu'à tout récemment, des bureaux pour nombre de services publics. L'avenir de l'immeuble est actuellement entre les mais de la Société immobilière du Canada limitée, qui cherche un partenaire du secteur privé pour réaménager le site. Les propositions reçues jusqu'à présent varient et incluent des locaux à bureaux et des copropriétés.

Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

La croissance économique fléchira en 2008 mais rebondira en 2009

Les exportations de minéraux et les nouveaux investissements engagés dans le projet Hebron soutiendront la croissance économique. Toutefois, une diminution de la production de pétrole en mer viendra assombrir les perspectives. Les champs Terra Nova et Hibernia enregistreront une forte baisse de leur production en 2008 et en 2009. En revanche, la hausse des prix de l'énergie devrait tempérer en partie les effets négatifs de ce repli. De plus, en conséquence de l'augmentation des cours des produits de base, l'exploration des ressources minérales s'intensifiera dans la région intérieure de Terre-Neuve et au Labrador.

Pour sa part, le secteur de la pêche subira encore les contrecoups de la vigueur du dollar canadien et de la montée du coût des carburants. Par conséquent, on s'attend à ce que la croissance du produit intérieur brut (PIB) recule de 1,0 % cette année avant de progresser de 2,0 % en 2009. Pendant ce temps, la progression de l'emploi demeurera favorable. Soutenue par de nouveaux investissements dans le secteur de l'énergie, elle atteindra 2,5 % en 2008 et 1,8 % en 2009.

Les Terre-Neuviens travaillant en Alberta commencent à revenir au bercail, mais les conditions serrées sur le marché du travail risquent toujours de compromettre la croissance étant donné que de nouveaux investissements dans le secteur énergétique de l'Ouest canadien donneront lieu à une concurrence pour la main-d'oeuvre.

En détail

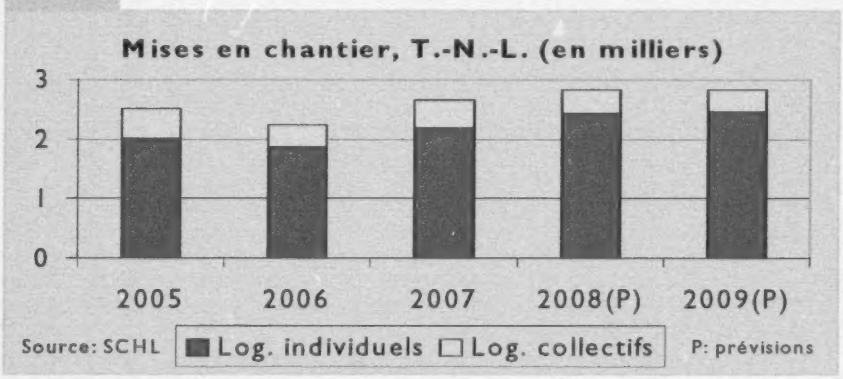
Mises en chantier, logements individuels : L'excellente conjoncture économique et démographique contribuera à la vigueur des mises en chantier d'habitations dans la province en 2008 et en 2009. L'amélioration du revenu personnel et du solde migratoire ainsi que la vitalité du marché du travail continueront à stimuler la construction de maisons individuelles, qui sert d'indicateur. On prévoit que 2 425 maisons de ce type seront commencées en 2008, et 2 450 autres en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs ralentira : le nombre d'unités commencées s'établira à 400 cette année et à 375 en 2009. Vu la montée des coûts de construction, les mises en chantier de maisons avec appartement au sous-sol devraient encore diminuer, les acheteurs optant pour des logements individuels moins chers. La taille réduite des ménages et la bonne conjoncture économique de St. John's ont incité davantage de promoteurs à s'intéresser au marché des copropriétés depuis quelques années, de sorte que la construction devrait s'intensifier dans ce créneau en 2008 et en 2009. Compte tenu du sommet atteint par l'offre et de la hausse du revenu disponible, la demande de jumelés neufs devrait demeurer plutôt faible, car les acheteurs vont sans doute privilégier les maisons individuelles.

Reventes : Les annonces récentes concernant l'exploitation pétrolière ont stimulé les ventes S.I.A.®. Les transactions ont atteint un chiffre record, entraînant, du coup, une baisse spectaculaire des inscriptions courantes. La demande restera forte jusqu'à la fin de 2008 et en 2009, mais la rareté des logements à vendre freinera dans une certaine mesure la progression des ventes. De ce fait, on s'attend à ce que les ventes S.I.A.® progressent de 6,2 % à l'échelle provinciale pour se chiffrer à 4 750 en 2008 et 4 500 en 2009.

Prix : Ensemble, la vive demande et l'offre réduite maintiendront les pressions à la hausse qui s'exercent sur le prix S.I.A.® moyen. Comme les perspectives sont favorables pour 2008 et 2009, le prix S.I.A.® moyen devrait progresser de 14,9 et 6,4 %, respectivement, durant ces deux années pour atteindre 171 500 et 182 500 $.

Figure 10



Faits saillants au niveau provincial

D'après les dernières données concernant l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) à l'échelle nationale, les prix ont connu en mai leur plus faible augmentation en près de six ans, poursuivant ainsi la tendance baissière amorcée en septembre 2006. Entre mai 2007 et mai 2008, les entrepreneurs en construction ont majoré leurs prix de vente de 4,1 %. Cela représente la plus faible majoration depuis juillet 2002, mois où les prix avaient progressé de 4,0 % d'une année à l'autre. St. John's a fait bande à part : grâce aux richesses pétrolières et à la croissance démographique qui caractérisent cette agglomération, les prix ont continué de toucher des sommets sans précédent. En mai, sous l'effet de l'accroissement des coûts de la main-d'œuvre et des terrains, les prix ont connu une augmentation exceptionnelle, de 18,8 %, par rapport au même mois en 2007, après avoir avancé de 16,3 % en avril.

Figure 11

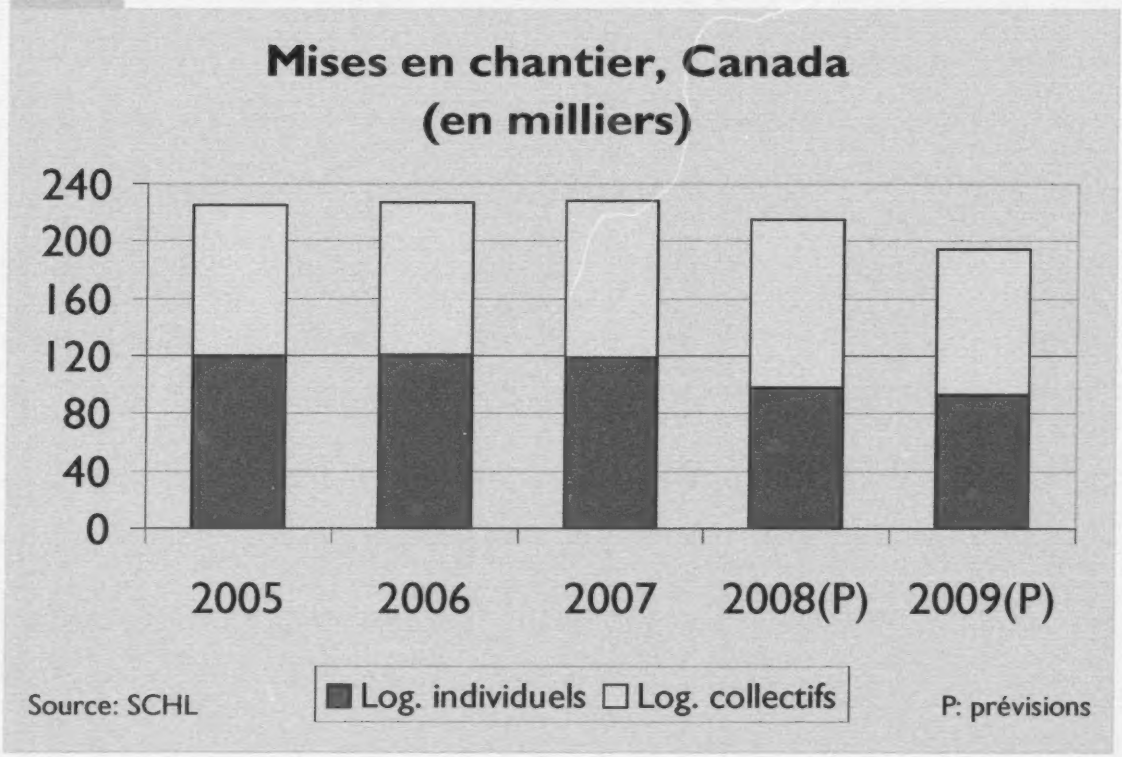

Mises en chantier, Canada
(en milliers)
240
200
160
120
80
40
0
2005
2006
2007
2008(P)
2009(P)
Log. individuels
Log. collectifs
Source: SCHL
P: prévisions

Tableau 1: Total des mises en chantier d'habitations
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**2 692**	**2 870**	**2 498**	**2 234**	**2 649**	**2 825**	**2 825**
%	11,3	6,6	-13,0	-10,6	18,6	6,6	0,0
Î.-P.-É.	**814**	**919**	**862**	**738**	**750**	**700**	**650**
%	5,0	12,9	-6,2	-14,4	1,6	-6,7	-7,1
N.-É.	**5 096**	**4 717**	**4 775**	**4 896**	**4 750**	**4 475**	**4 200**
%	2,5	-7,4	1,2	2,5	-3,0	-5,8	-6,1
N.-B.	**4 489**	**3 947**	**3 959**	**4 085**	**4 242**	**4 200**	**3 875**
%	16,2	-12,1	0,3	3,2	3,8	-1,0	-7,7
QC	**50 289**	**58 448**	**50 910**	**47 877**	**48 553**	**46 600**	**45 750**
%	18,5	16,2	-12,9	-6,0	1,4	-4,0	-1,8
ONT.	**85 180**	**85 114**	**78 795**	**73 417**	**68 123**	**76 025**	**65 000**
%	1,9	-0,1	-7,4	-6,8	-7,2	11,6	-14,5
MAN.	**4 206**	**4 440**	**4 731**	**5 028**	**5 738**	**5 400**	**5 550**
%	16,3	5,6	6,6	6,3	14,1	-5,9	2,8
SASK.	**3 315**	**3 781**	**3 437**	**3 715**	**6 007**	**6 700**	**5 750**
%	11,9	14,1	-9,1	8,1	61,7	11,5	-14,2
ALB.	**36 171**	**36 270**	**40 847**	**48 962**	**48 336**	**32 750**	**29 000**
%	-6,7	0,3	12,6	19,9	-1,3	-32,2	-11,5
C.-B.	**26 174**	**32 925**	**34 667**	**36 443**	**39 195**	**35 800**	**31 500**
%	21,0	25,8	5,3	5,1	7,6	-8,7	-12,0
Canada*	**218 426**	**233 431**	**225 481**	**227 395**	**228 343**	**215 475**	**194 100**
%	6,5	6,9	-3,4	0,8	0,4	-5,6	-9,9

Source: SCHL.
(P): prévisions.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Tableau 2: Mises en chantier de logements individuels
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**2 240**	**2 229**	**2 005**	**1 864**	**2 184**	**2 425**	**2 450**
%	7,1	-0,5	-10,0	-7,0	17,2	11,0	1,0
Î.-P.-É.	**613**	**682**	**634**	**512**	**573**	**525**	**475**
%	5,3	11,3	-7,0	-19,2	11,9	-8,4	-9,5
N.-É.	**2 968**	**3 270**	**3 010**	**2 757**	**2 887**	**2 850**	**2 500**
%	-11,7	10,2	-8,0	-8,4	4,7	-1,3	-12,3
N.-B.	**3 139**	**2 970**	**2 665**	**2 445**	**2 733**	**2 650**	**2 450**
%	13,4	-5,4	-10,3	-8,3	11,8	-3,0	-7,5
QC	**27 225**	**28 871**	**23 930**	**21 917**	**22 177**	**19 100**	**19 750**
%	7,8	6,0	-17,1	-8,4	1,2	-13,9	3,4
ONT.	**47 610**	**48 929**	**41 682**	**38 309**	**37 910**	**34 075**	**29 000**
%	-6,9	2,8	-14,8	-8,1	-1,0	-10,1	-14,9
MAN.	**3 165**	**3 484**	**3 709**	**3 552**	**3 857**	**3 900**	**4 050**
%	4,9	10,1	6,5	-4,2	8,6	1,1	3,8
SASK.	**2 097**	**2 193**	**2 425**	**2 689**	**4 017**	**4 600**	**4 050**
%	8,6	4,6	10,6	10,9	49,4	14,5	-12,0
ALB.	**21 918**	**22 487**	**26 684**	**31 835**	**28 105**	**16 000**	**17 000**
%	-10,6	2,6	18,7	19,3	-11,7	-43,1	6,3
C.-B.	**12 252**	**14 056**	**13 719**	**15 433**	**14 474**	**11 800**	**11 500**
%	14,2	14,7	-2,4	12,5	-6,2	-18,5	-2,5
Canada*	**123 227**	**129 171**	**120 463**	**121 313**	**118 917**	**97 925**	**93 225**
%	-1,7	4,8	-6,7	0,7	-2,0	-17,7	-4,8

Source: SCHL.
(P): prévisions.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Tableau 3: Mises en chantier de logements collectifs
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**452**	**641**	**493**	**370**	**465**	**400**	**375**
%	38,2	41,8	-23,1	-24,9	25,7	-14,0	-6,3
Î.-P.-É.	**201**	**237**	**228**	**226**	**177**	**175**	**175**
%	4,1	17,9	-3,8	-0,9	-21,7	-1,1	0,0
N.-É.	**2 128**	**1 447**	**1 765**	**2 139**	**1 863**	**1 625**	**1 700**
%	32,4	-32,0	22,0	21,2	-12,9	-12,8	4,6
N.-B.	**1 350**	**977**	**1 294**	**1 640**	**1 509**	**1 550**	**1 425**
%	23,5	-27,6	32,4	26,7	-8,0	2,7	-8,1
QC	**23 064**	**29 577**	**26 980**	**25 960**	**26 376**	**27 500**	**26 000**
%	34,1	28,2	-8,8	-3,8	1,6	4,3	-5,5
ONT.	**37 570**	**36 185**	**37 113**	**35 108**	**30 213**	**41 950**	**36 000**
%	15,7	-3,7	2,6	-5,4	-13,9	38,8	-14,2
MAN.	**1 041**	**956**	**1 022**	**1 476**	**1 881**	**1 500**	**1 500**
%	73,2	-8,2	6,9	44,4	27,4	-20,3	0,0
SASK.	**1 218**	**1 588**	**1 012**	**1 026**	**1 990**	**2 100**	**1 700**
%	18,0	30,4	-36,3	1,4	94,0	5,5	-19,0
ALB.	**14 253**	**13 783**	**14 163**	**17 127**	**20 231**	**16 750**	**12 000**
%	0,1	-3,3	2,8	20,9	18,1	-17,2	-28,4
C.-B.	**13 922**	**18 869**	**20 948**	**21 010**	**24 721**	**24 000**	**20 000**
%	27,8	35,5	11,0	0,3	17,7	-2,9	-16,7
Canada*	**95 199**	**104 260**	**105 018**	**106 082**	**109 426**	**117 550**	**100 875**
%	19,5	9,5	0,7	1,0	3,2	7,4	-14,2

Source: SCHL.
(P): prévisions.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Tableau 4: Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	Jumelées	66	264	151	122	133	125	150
	En rangée	107	51	31	39	72	50	25
	Appartements	279	326	311	209	260	225	200
	Total	452	641	493	370	465	400	375
Î.-P.-É.	Jumelées	72	76	111	62	100	100	100
	En rangée	40	80	75	13	23	25	25
	Appartements	89	81	42	151	54	50	50
	Total	201	237	228	226	177	175	175
N.-É.	Jumelées	338	266	301	353	333	200	150
	En rangée	277	186	265	255	221	325	300
	Appartements	1 513	995	1 199	1 531	1 309	1 100	1 250
	Total	2 128	1 447	1 765	2 139	1 863	1 625	1 700
N.-B.	Jumelées	254	293	391	482	530	650	600
	En rangée	143	256	203	275	195	150	175
	Appartements	953	428	700	883	784	750	650
	Total	1 350	977	1 294	1 640	1 509	1 550	1 425
QC	Jumelées	2 432	2 932	2 678	2 599	2 750	2 300	2 200
	En rangée	773	1 109	1 074	1 343	1 934	2 200	2 050
	Appartements	19 859	25 536	23 228	22 018	21 692	23 000	21 750
	Total	23 064	29 577	26 980	25 960	26 376	27 500	26 000
ONT.	Jumelées	6 379	5 172	4 673	4 393	4 284	2 275	1 500
	En rangée	12 191	12 824	12 537	11 046	11 255	10 675	9 500
	Appartements	19 000	18 189	19 903	19 669	14 674	29 000	25 000
	Total	37 570	36 185	37 113	35 108	30 213	41 950	36 000
MAN.	Jumelées	88	132	133	178	175	125	175
	En rangée	62	92	161	158	198	225	175
	Appartements	891	732	728	1 140	1 508	1 150	1 150
	Total	1 041	956	1 022	1 476	1 881	1 500	1 500
SASK.	Jumelées	95	184	236	123	317	300	225
	En rangée	594	681	378	423	831	825	700
	Appartements	529	723	398	480	842	975	775
	Total	1 218	1 588	1 012	1 026	1 990	2 100	1 700
ALB.	Jumelées	2 567	2 916	3 012	3 807	3 699	2 750	2 250
	En rangée	2 859	2 401	2 951	2 935	4 377	3 250	3 000
	Appartements	8 827	8 466	8 200	10 385	12 155	10 750	6 750
	Total	14 253	13 783	14 163	17 127	20 231	16 750	12 000
C.-B.	Jumelées	1 353	2 062	1 791	2 239	2 111	1 950	1 400
	En rangée	3 297	4 387	4 459	4 476	4 175	3 850	3 000
	Appartements	9 272	12 420	14 698	14 295	18 435	18 200	15 600
	Total	13 922	18 869	20 948	21 010	24 721	24 000	20 000
Canada*	Jumelées	13 644	14 297	13 477	14 358	14 432	10 775	8 750
	En rangée	20 343	22 067	22 134	20 963	23 281	21 575	18 950
	Appartements	61 212	67 896	69 407	70 761	71 713	85 200	73 175
	Total	95 199	104 260	105 018	106 082	109 426	117 550	100 875

Source: Prévisions de la SCHL. *Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Tableau 5: Total des ventes de logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**3 238**	**3 265**	**3 211**	**3 537**	**4 471**	**4 750**	**4 500**
%	7,4	0,8	-1,7	10,2	26,4	6,2	-5,3
Î.-P.-É.	**1 404**	**1 500**	**1 449**	**1 492**	**1 769**	**1 400**	**1 300**
%	7,5	6,8	-3,4	3,0	18,6	-20,9	-7,1
N.-É.	**9 221**	**8 887**	**10 948**	**10 697**	**11 857**	**11 100**	**10 500**
%	-10,0	-3,6	23,2	-2,3	10,8	-6,4	-5,4
N.-B.	**5 489**	**5 979**	**6 836**	**7 125**	**8 161**	**7 500**	**7 000**
%	7,9	8,9	14,3	4,2	14,5	-8,1	-6,7
QC	**67 130**	**69 296**	**70 649**	**72 520**	**80 338**	**75 900**	**77 200**
%	-1,5	3,2	2,0	2,6	10,8	-5,5	1,7
ONT.	**184 457**	**197 353**	**197 140**	**194 930**	**213 379**	**189 150**	**178 000**
%	3,6	7,0	-0,1	-1,1	9,5	-11,4	-5,9
MAN.	**11 523**	**12 098**	**12 761**	**13 018**	**13 928**	**13 700**	**13 900**
%	3,7	5,0	5,5	2,0	7,0	-1,6	1,5
SASK.	**7 698**	**8 172**	**8 312**	**9 140**	**12 054**	**11 500**	**10 700**
%	-3,0	6,2	1,7	10,0	31,9	-4,6	-7,0
ALB.	**51 334**	**57 460**	**65 866**	**74 350**	**71 430**	**57 000**	**58 500**
%	0,6	11,9	14,6	12,9	-3,9	-20,2	2,6
C.-B.	**93 095**	**96 385**	**106 310**	**96 671**	**102 805**	**86 300**	**85 000**
%	12,5	3,5	10,3	-9,1	6,3	-16,1	-1,5
Canada*	**434 589**	**460 395**	**483 482**	**483 480**	**520 192**	**458 300**	**446 600**
%	3,8	5,9	5,0	0,0	7,6	-11,9	-2,6

Source: SCHL, Association canadienne de l'immeuble.
(P): prévisions; Le total pour le Canada est la somme des dix provinces.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Tableau 6: Prix moyen des logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**119 822**	**131 499**	**141 167**	**139 542**	**149 258**	**171 500**	**182 500**
%	6,0	9,7	7,4	-1,2	7,0	14,9	6,4
Î.-P.-É.	**101 745**	**110 815**	**117 238**	**125 430**	**133 457**	**138 000**	**140 000**
%	7,1	8,9	5,8	7,0	6,4	3,4	1,4
N.-É.	**136 292**	**146 033**	**159 221**	**168 614**	**180 989**	**190 000**	**194 500**
%	7,6	7,1	9,0	5,9	7,3	5,0	2,4
N.-B.	**105 858**	**112 933**	**120 641**	**126 864**	**136 603**	**143 000**	**146 000**
%	5,7	6,7	6,8	5,2	7,7	4,7	2,1
QC	**151 881**	**171 099**	**184 583**	**194 024**	**208 240**	**218 100**	**224 000**
%	16,5	12,7	7,9	5,1	7,3	4,7	2,7
ONT.	**226 824**	**245 230**	**262 949**	**278 364**	**299 544**	**307 900**	**315 100**
%	7,5	8,1	7,2	5,9	7,6	2,8	2,3
MAN.	**106 788**	**119 245**	**133 854**	**150 229**	**169 189**	**193 000**	**208 000**
%	10,6	11,7	12,3	12,2	12,6	14,1	7,8
SASK.	**104 995**	**110 824**	**122 765**	**132 078**	**174 405**	**225 000**	**240 000**
%	3,7	5,6	10,8	7,6	32,0	29,0	6,7
ALB.	**182 845**	**194 769**	**218 266**	**285 383**	**356 235**	**360 000**	**370 000**
%	7,4	6,5	12,1	30,7	24,8	1,1	2,8
C.-B.	**259 968**	**289 107**	**332 224**	**390 963**	**439 119**	**472 300**	**488 000**
%	8,8	11,2	14,9	17,7	12,3	7,6	3,3
Canada*	**207 162**	**226 387**	**249 219**	**276 943**	**307 306**	**317 450**	**327 000**
%	9,7	9,3	10,1	11,1	11,0	3,3	3,0

Source: SCHL, Association canadienne de l'immeuble.
(P): prévisions
* Ne comprends pas le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Tableau 7: Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	2,5	0,9	-0,1	0,7	0,6	2,5	1,8
Î.-P.-É.	2,2	1,2	1,9	0,6	1,0	1,2	0,6
N.-É.	2,0	2,6	0,2	-0,3	1,3	0,5	1,0
N.-B.	0,0	2,0	0,1	1,4	2,1	1,0	1,2
QC	1,6	1,4	1,0	1,3	2,3	0,9	0,9
ONT.	3,0	1,7	1,3	1,5	1,6	1,7	1,0
MAN.	0,5	1,1	0,6	1,2	1,6	1,8	1,2
SASK.	1,7	0,8	0,8	1,7	2,1	1,8	1,6
ALB.	2,7	2,4	1,5	4,8	4,7	2,8	1,6
C.-B.	2,5	2,4	3,3	3,1	3,2	2,7	2,0
Canada*	2,4	1,8	1,4	1,9	2,3	1,7	1,2

Sources: Statistique Canada, SCHL.
(P): prévisions.

Tableau 8: Taux de chômage
(pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	16,5	15,7	15,2	14,8	13,6	12,8	12,2
Î.-P.-É.	11,0	11,3	10,8	11,0	10,3	10,6	10,5
N.-É.	9,1	8,8	8,4	7,9	8,0	7,8	7,7
N.-B.	10,3	9,8	9,7	8,8	7,5	7,7	7,6
QC	9,1	8,5	8,3	8,0	7,2	7,3	7,3
ONT.	6,9	6,8	6,6	6,3	6,4	6,5	7,0
MAN.	5,0	5,3	4,8	4,3	4,4	4,1	4,2
SASK.	5,6	5,3	5,1	4,7	4,2	4,1	4,2
ALB.	5,1	4,6	3,9	3,4	3,5	3,4	3,4
C.-B.	8,0	7,2	5,9	4,8	4,2	4,4	4,5
Canada*	7,6	7,2	6,8	6,3	6,0	6,0	6,0

Sources: Statistique Canada, SCHL.
(P): prévisions.

Tableau 9: Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)							
	2003	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008(P)**	**2009(P)**
T.-N.	5,8	-1,7	0,2	3,3	9,1	-1,0	2,0
Î.-P.-É.	2,1	3,0	1,3	2,6	2,0	1,3	1,5
N.-É.	1,4	1,4	1,8	0,9	1,6	1,4	1,7
N.-B.	2,8	1,4	0,5	3,0	1,6	1,4	1,7
QC	1,2	2,6	2,0	1,7	2,4	0,9	1,9
ONT.	1,4	2,5	2,9	2,1	2,1	0,3	1,9
MAN.	1,4	2,6	2,7	3,2	3,3	3,0	2,9
SASK.	4,6	3,8	3,5	-0,4	2,8	3,5	3,0
ALB.	3,2	5,2	5,3	6,6	3,3	3,0	3,4
C.-B.	2,3	3,7	4,5	3,3	3,1	2,5	3,0
Canada*	1,9	3,1	2,9	3,1	2,7	1,5	2,4

Sources: Statistics Canada, CMHC.
(P): prévisions.

Tableau 10: Migration totale nette * (nombre de personnes)							
	2003	**2004**	**2005**	**2006**	**2007(E)**	**2008(P)**	**2009(P)**
T.-N.	-705	-2 438	-4 146	-3 539	-290	1 425	1 225
Î.-P.-É.	343	44	71	49	868	725	325
N.-É.	1 548	-191	-2 259	-1 039	1 393	1 200	675
N.-B.	-382	-83	-1 922	-2 276	2 592	2 250	1 400
QC	34 529	34 443	27 506	24 580	28 380	35 500	37 500
ONT.	111 197	101 730	98 768	68 759	78 217	87 981	89 550
MAN.	3 438	3 739	-2 150	1 398	9 179	8 700	8 400
SASK.	-3 280	-4 529	-7 945	-1 037	13 583	13 250	10 000
ALB.	24 171	33 426	63 239	81 480	43 242	38 000	38 000
C.-B.	35 850	39 721	48 444	48 276	52 999	56 200	56 900
Canada**	206 709	205 862	219 606	216 651	230 163	245 231	243 975

Sources: Statistique Canada, SCHL, (E): estimation, (P): prévisions.
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et du flux de résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Tableau 11a: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2007	2 579	795	0,5	8 403	466 974	0,5	907
	2008(P)	2 350	750	1,0	7 450	500 000	0,6	950
	2009(P)	1 900	700	0,7	7 000	520 000	0,6	990
Vancouver	2007	20 736	4 211	7,1	38 978	570 795	0,7	1084
	2008(P)	19 000	4 000	5,5	34 500	617 000	0,8	1120
	2009(P)	18 500	3 600	4,8	32 500	645 000	1,0	1160
Abbotsford	2007	1 088	527	n.d.	3 843	338 976	2,1	752
	2008(P)	1 350	350	n.d.	3 400	365 000	2,3	780
	2009(P)	1 100	325	n.d.	3 250	380 000	2,5	805
Kelowna	2007	2 805	1 130	n.d.	5 584	410 175	0,0	846
	2008(P)	2 750	950	n.d.	4 300	443 000	0,3	900
	2009(P)	2 400	900	n.d.	4 400	460 000	0,6	935
Edmonton	2007	14 888	7 682	32,1	20 427	338 636	1,5	958
	2008(P)	7 750	3 250	4,0	16 500	340 000	3,5	1025
	2009(P)	8 000	4 000	3,5	17 000	352 000	4,0	1075
Calgary	2007	13 505	7 777	16,2	32 176	414 066	1,5	1089
	2008(P)	12 200	5 200	2,0	24 000	418 000	2,5	1140
	2009(P)	8 400	5 400	2,0	24 700	430 000	3,0	1150
Saskatoon	2007	2 380	1 485	38,8	4 446	232 755	0,6	693
	2008(P)	2 650	1 650	26,0	4 000	305 000	1,0	780
	2009(P)	2 250	1 450	7,0	3 750	325 000	1,2	835
Regina	2007	1 398	864	22,2	3 957	165 613	1,7	661
	2008(P)	1 450	950	25,5	3 750	230 000	1,0	740
	2009(P)	1 300	900	12,0	3 600	250 000	1,2	805
Winnipeg	2007	3 371	1 870	11,8	12 319	174 202	1,5	740
	2008(P)	3 025	1 950	10,2	12 125	202 250	1,2	770
	2009(P)	3 175	2 025	6,5	12 300	218 000	1,4	800
Thunder Bay	2007	249	185	4,3	1 593	129 734	3,8	709
	2008(P)	220	170	5,5	1 660	132 330	3,3	720
	2009(P)	215	165	4,5	1 625	134 300	3,0	730
Sudbury	2007	587	514	4,3	2 751	182 502	0,6	749
	2008(P)	715	525	5,5	2 615	200 700	0,3	779
	2009(P)	640	500	4,5	2 485	212 700	0,2	810
Windsor	2007	614	417	-2,1	5 000	163 215	12,8	774
	2008(P)	400	280	0,7	4 500	158 000	12,5	770
	2009(P)	330	240	1,0	4 350	157 000	10,5	780

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.
Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.
Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.
n.d.: données non disponibles.

Tableau 11b: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
London	2007	3 136	1 983	3,6	9 686	202 908	3,8	816
	2008(P)	2 930	1 650	3,8	8 750	212 100	3,8	835
	2009(P)	2 630	1 500	4,1	8 200	220 500	3,8	855
Kitchener	2007	2 740	1 159	1,5	7 031	252 429	2,7	829
	2008(P)	2 650	1 400	2,0	6 500	269 000	2,5	840
	2009(P)	2 750	1 500	2,5	6 100	278 000	2,4	855
St.Catharines-Niagara	2007	1 149	798	4,1	6 668	202 313	4,0	765
	2008(P)	1 140	695	3,5	6 200	207 000	4,0	780
	2009(P)	1 000	610	3,0	5 800	211 000	3,8	795
Hamilton	2007	3 004	1 761	4,5	13 866	268 857	3,5	824
	2008(P)	3 280	1 800	2,8	13 100	285 000	3,9	840
	2009(P)	3 170	1 775	2,2	12 100	296 000	4,1	860
Toronto	2007	33 293	14 769	2,7	95 164	377 029	3,2	1 061
	2008(P)	41 000	12 500	3,8	82 000	390 000	3,5	1 075
	2009(P)	33 500	9 500	2,0	75 000	400 000	3,0	1 095
Barrie	2007	980	746	n.d.	5 017	261 684	3,2	934
	2008(P)	1 250	890	n.d.	4 300	272 000	3,0	950
	2009(P)	1 150	820	n.d.	4 000	275 000	3,1	945
Peterborough	2007	540	324	n.d.	2 880	235 631	2,8	822
	2008(P)	440	290	n.d.	2 700	240 000	2,6	825
	2009(P)	420	280	n.d.	2 650	242 000	2,5	830
Brantford	2007	589	466	n.d.	2 305	209 151	2,3	712
	2008(P)	640	475	n.d.	2 175	218 200	2,7	735
	2009(P)	560	425	n.d.	2 020	226 000	2,9	750
Guelph	2007	941	575	n.d.	3 088	262 186	1,9	848
	2008(P)	940	510	n.d.	2 800	270 000	1,8	860
	2009(P)	900	500	n.d.	2 600	278 000	1,7	875
Oshawa*	2007	2 389	1 747	n.d.	10 223	269 971	3,7	877
	2008(P)	2 400	1 745	n.d.	9 200	278 200	3,5	890
	2009(P)	2 050	1 480	n.d.	8 650	282 000	3,4	905
Kingston	2007	880	600	n.d.	3 725	222 300	3,2	856
	2008(P)	685	510	n.d.	3 500	230 240	3,0	873
	2009(P)	675	485	n.d.	3 350	237 000	2,9	895

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

*Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d.: données non disponibles.

Tableau 11c: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® Moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Ottawa	2007	6 506	2 973	1,6	14 739	273 058	2,3	961
	2008(P)	6 900	2 750	1,6	13 500	285 000	2,0	980
	2009(P)	6 400	2 500	1,7	13 250	295 000	1,7	1 000
Gatineau	2007	2 788	1 037	1,8	4 537	182 477	2,9	662
	2008(P)	2 800	1 000	1,5	4 400	191 500	3,2	675
	2009(P)	2 500	1 000	1,8	4 500	197 000	3,0	690
Montréal	2007	23 233	8 013	4,1	43 543	253 340	2,9	647
	2008(P)	22 600	7 300	3,5	41 800	266 000	3,1	660
	2009(P)	22 200	7 200	3,0	40 700	276 000	3,3	675
Trois-Rivières	2007	1 197	430	n.d.	863	128 000	1,5	487
	2008(P)	1 050	400	n.d.	870	138 500	1,8	497
	2009(P)	900	350	n.d.	825	148 000	2,2	505
Sherbrooke	2007	1 318	666	n.d.	1 888	185 155	2,0	529
	2008(P)	1 235	680	n.d.	1 850	189 700	2,1	545
	2009(P)	1 555	685	n.d.	1 800	193 600	2,2	555
Québec	2007	5 284	2 144	4,0	7 287	178 212	1,2	641
	2008(P)	5 000	1 900	3,5	7 000	191 000	1,2	654
	2009(P)	4 700	1 750	3,0	7 200	201 000	1,5	664
Saguenay	2007	685	373	n.d.	1 260	136 977	2,8	490
	2008(P)	1 155	370	n.d.	1 250	150 000	2,5	500
	2009(P)	610	370	n.d.	1 250	162 000	3,0	505
Saint John	2007	687	412	0,9	2 253	140 544	5,2	570
	2008(P)	675	375	2,5	2 050	145 000	4,8	590
	2009(P)	625	350	2,0	1 950	150 000	4,5	610
Moncton	2007	1 425	655	1,0	2 849	140 032	4,3	643
	2008(P)	1 340	620	2,5	2 650	147 000	4,8	660
	2009(P)	1 250	590	2,0	2 500	152 000	5,0	675
Halifax	2007	2 489	1 207	5,8	6 938	215 018	3,1	815
	2008(P)	2 450	1 175	5,5	6 500	225 000	3,5	840
	2009(P)	2 550	1 075	3,0	6 400	233 000	3,4	860
St. John's	2007	1 480	1 174	5,0	4 471	149 258	2,6	614
	2008(P)	1 725	1 400	7,5	4 250	165 000	2,5	650
	2009(P)	1 750	1 450	5,0	4 200	175 000	2,0	675
Charlottetown	2007	394	295	1,3	650	166 244	4,3	659
	2008(P)	375	275	2,0	625	170 000	4,0	670
	2009(P)	375	250	2,0	600	175 000	3,8	685
TOUS LES CENTRES	2007	158 277	69 653	7,7	377 118	n.d.	2,6	n.d.
MENTIONNES CI-	2008(P)	154 040	61 535	3,6	345 931	n.d.	2,8	n.d.
DESSUS*	2009(P)	141 225	57 665	3,6	334 310	n.d.	2,8	n.d.

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

Tableau 12: Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2006:T3	2006:T4	2007:T1	2007:T2	2007:T3	2007:T4	2008:T1	2008:T2
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	242,4	234,5	218,7	249,0	246,4	236,9	216,0	226,7
%	3,0	- 3,3	- 6,7	13,9	- 1,0	- 3,9	- 8,8	4,9
Mises en chantier, total, en milliers	215,8	224,5	225,8	227,5	243,7	214,0	234,4	220,1
%	- 5,7	4,0	0,6	0,8	7,1	- 12,2	9,5	- 6,1
Mises en chantier, log. ind., en millers	120,0	117,0	117,3	118,1	121,2	117,3	99,2	97,7
%	- 1,2	- 2,5	0,3	0,7	2,6	- 3,2	- 15,4	- 1,5
Mises en chantier, log. coll., en milliers	95,8	107,5	108,5	109,4	122,5	96,7	135,2	122,4
%	- 10,9	12,2	0,9	0,8	12,0	- 21,1	39,8	- 9,5
Log. achevés, total, en milliers	60 015	54 827	46 516	50 517	56 042	55 814	44 261	52 688
%	15,9	- 8,6	- 15,2	8,6	10,9	- 0,4	- 20,7	19,0
Indicie des prix des log. neufs, 1997=100	145,2	147,2	148,7	151,9	155,0	156,3	158,0	158,4
%	3,7	1,4	1,0	2,2	2,1	0,8	1,1	0,2
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	118 847	122 256	132 082	134 326	131 090	126 838	118 260	n.d.
%	-1,0	2,9	8,0	1,7	-2,4	-3,2	-6,8	n.d.
Prix S.I.A.®, moyen, $ CAN, en milliers	277 864	282 965	294 205	303 410	308 137	317 405	313 995	n.d.
%	0,6	1,8	4,0	3,1	1,6	3,0	-1,1	n.d.
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	6,47	6,37	6,47	6,83	7,05	7,27	7,25	6,68
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,83	6,60	6,60	7,01	7,22	7,46	7,29	6,93
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	78 066	78 025	80 063	81 119	81 901	82 164	80 714	n.d.
%	-1,6	-0,1	2,6	1,3	1,0	0,3	-1,8	n.d.
Nouveau, $1997, en millions	37 061	36 051	36 514	36 941	37 670	38 094	37 201	n.d.
%	-3,7	-2,7	1,3	1,2	2,0	1,1	-2,3	n.d.
Modifications $1997, en millions	29 828	30 604	31 356	31 604	31 972	32 436	33 108	n.d.
%	1,5	2,6	2,5	0,8	1,2	1,5	2,1	n.d.
Coût de transfert, $1998, en millions	11 540	11 808	12 580	12 916	12 668	12 188	11 288	n.d.
%	-1,8	2,3	6,5	2,7	-1,9	-3,8	-7,4	n.d.
Déflateur, 1997=100	127	129	131	134	135	137	137	n.d.
%	2,1	1,5	1,8	2,0	1,2	1,0	0,1	n.d.

Sources: SCHL, Stastistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d.: données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à quelques exceptions près: l'indice des prix des logements neuf et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement déssaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Ne manquez pas la conférence sur les perspectives du marché de l'habitation qui se tiendra dans votre région. Les conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sont le meilleur moyen d'obtenir des renseignements d'actualité, fiables et objectifs.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Vancouver, le 30 octobre, 2008
- Kitchener, le 4 novembre, 2008
- Edmonton, le 5 novembre, 2008
- Toronto, le 6 novembre, 2008
- Hamilton, le 13 novembre, 2008
- Montréal, le 14 novembre, 2008
- Québec, le 18 novembre, 2008
- Calgary, le 18 novembre, 2008
- London, le 18 novembre, 2008
- Ottawa, le 20 novembre, 2008

Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Victoria, novembre, 2008

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès maintenant aux bulletins électroniques de la SCHL *Recherche en habitation* et *Technologie du bâtiment*.

Ces bulletins vous renseignent sur les résultats des plus récentes études socio-économiques liées à l'habitation, sur ce qui se passe dans le domaine du logement et sur l'évolution de la technologie du bâtiment au Canada. Des outils indispensables pour quiconque travaille dans le secteur de l'habitation!

61502_2008_Q03